



A TUTTI I CLIENTI  
- LORO SEDI -

Circolare n. 6/19  
Legnago, 30.05.2019

## ACCONTO IMU 2019

### Presupposto impositivo

Il possesso di qualunque immobile (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) ad esclusione delle abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze.

### Versamento per il 2019

Il versamento è previsto in due rate: la **prima rata**, che **scade il 17 giugno 2019** è pari al 50% dell'imposta versata nel 2018, la **seconda rata**, che **scade il 16 dicembre 2019** è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto delle aliquote deliberate nell'anno dai singoli Comuni.

### Esclusioni

Sono escluse dall'IMU le **abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze**.

Gli immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville, castelli e palazzi di pregio storico o artistico) sono sempre soggetti ad IMU anche se abitazioni principali.

Si ricorda che l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare. Si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto fabbricati, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano e risiedono anagraficamente. Occorre, pertanto, la presenza congiunta della residenza anagrafica e della dimora abituale.

Per quanto riguarda le pertinenze bisogna evidenziare che hanno diritto all'esclusione prevista per l'abitazione principale solamente le unità immobiliari classificabili nelle categorie C/2 (locali di deposito), C/6 (autorimessa), C/7 (tettoie) ed in numero massimo di un immobile pertinenziale per ciascuna categoria catastale.

A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in **comodato ai parenti** in linea retta di primo grado (figli o genitori) che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile (fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) purché ricorrano le seguenti condizioni:

- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

### Aree edificabili

La base imponibile per le aree edificabili corrisponde al valore di mercato dell'area alla data del 01.01.2019 (generalmente i comuni adottano una delibera di indirizzo con la quale stabiliscono i valori delle diverse aree).

Sono considerati, in ogni caso, non edificabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) sui quali persiste l'utilizzo agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette all'utilizzo agricolo del fondo. Questi terreni, pertanto, seppur urbanisticamente edificabili seguono le regole di tassazione dei terreni agricoli.

**Per poter effettuare correttamente il calcolo, entro il 05.06.2019, è necessario che ci comuniciate se è avvenuta (o avverrà) dal 01/01/2019 al 16/06/2019 una delle seguenti variazioni:**

- Modifiche alla rendita catastale.
- Modifiche sull'utilizzo (esempio: se prima era considerata abitazione principale).
- Ultimazione della costruzione, cessazione o inizio stato di inagibilità o inabitabilità.
- Se l'immobile è oggetto di locazione finanziaria.
- Passaggio da terreno agricolo ad area fabbricabile e viceversa.
- Modifica del valore commerciale delle aree fabbricabili (fare riferimento al valore all'1/1/2019).
- Acquisti di nuove proprietà (immobili e/o terreni) e/o acquisizione di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, ecc.) su nuovi immobili.
- Immobili ricevuti in eredità.
- Vendita di terreni e/o fabbricati o perdita di diritti reali su immobili posseduti.

In caso di acquisti e/o vendita, perdita e/o acquisizione di diritti reali è preferibile che ci portiate copia dell'atto notarile e visura catastale.

Vi ricordiamo che in caso ci fossero particolari condizioni (disagio economico, ecc.) che possono dar diritto ad ulteriori detrazioni ai fini IMU, queste devono risultare da dichiarazione rilasciata dall'ufficio tributi del Comune ove è situato l'immobile; in tal caso Vi preghiamo di farci avere copia di detta dichiarazione.

Vi invitiamo inoltre a comunicarci il caso in cui siate proprietari di un'abitazione e la stessa venga data in comodato gratuito a figli o genitori quale abitazione principale.

Non appena in possesso delle informazioni sopra richieste, provvederemo a farVi pervenire modello di pagamento dell'IMU tramite posta elettronica.

## ACCONTO TASI 2019

### **Presupposto impositivo e soggetti passivi**

Il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati.

La disciplina della TASI esclude dall'imposizione i terreni agricoli.

A decorrere dal 2016, per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità per il 2016, le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sono escluse dal presupposto impositivo della TASI.

Tale esclusione opera non solo nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dal possessore, ma anche se è l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale; in tale ultimo caso, l'imposta è dovuta solo dal possessore, che la verserà nella misura percentuale stabilita nel regolamento comunale.

### **Soggetti passivi**

La TASI è dovuta dal titolare del diritto reale e, nel caso in cui l'immobile sia occupato da un soggetto diverso da quest'ultimo, anche dall'occupante (es. inquilini). In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

### **Versamento per il 2019**

Il versamento è previsto in due rate: la prima rata, che scade il 17 giugno 2019 è pari al 50% dell'imposta versata nel 2018, la seconda rata, che scade il 16 dicembre 2019 è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto delle aliquote deliberate nell'anno dai singoli Comuni.

Gli occupanti dovranno versarne, a discrezione del singolo Comune, una parte compresa tra il 10% e il 30% dell'importo complessivo della TASI sull'immobile.

**N.B.**

La normativa prevede che i Comuni possano facilitare il versamento dell'IMU e della TASI mediante l'invio di modelli precompilati. Occorre però evidenziare che entrambi questi tributi sono da versare in autoliquidazione e, quindi, spetta al contribuente, anche nel caso in cui il Comune abbia inviato il bollettino o l'F24 precompilato, verificare la correttezza dell'importo dovuto.

**I Sigg.ri Clienti sono pertanto pregati di contattare lo Studio anche per verificare quanto eventualmente comunicato dai rispettivi Comuni.**

Le circolari precedenti possono essere consultate sul Ns. sito al seguente link:

<http://www.studioventurato.it/circolari.htm>

**CORDIALI SALUTI**

**STUDIO VENTURATO**

Il presente documento ha esclusivamente fini informativi. Nessuna responsabilità legata ad una decisione presa sulla base delle informazioni qui contenute potrà essere attribuita allo scrivente, che resta a disposizione del lettore per ogni approfondimento o parere.