



A TUTTI I CLIENTI  
- LORO SEDI -

Circolare n. 7/15  
Legnago, 04.06.2015

## L'ASSETTO DEI TRIBUTI COMUNALI SUGLI IMMOBILI

### IUC = IMU + TARI + TASI

Viene denominata **IUC** (*Imposta Unica Comunale*) l'imposta introdotta nella Legge di Stabilità 2014. La IUC è una service tax composta da:

- **IMU** (*Imposta Municipale Propria*): è un'imposta di natura patrimoniale, dovuta dai possessori di immobili, con esclusione delle abitazioni principali non di lusso;
- **TARI** (*Tassa Rifiuti*): dovuta dagli utilizzatori di immobili, a fronte dei servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti (*ex Tia e Tarsu e Tares*);
- **TASI** (*Tassa Servizi Indivisibili*): copre i servizi comunali indivisibili (illuminazione pubblica, manutenzione di verde e strade...) ed è dovuta sia dal possessore che dall'utilizzatore di immobili, comprese le abitazioni principali non di lusso, e con l'esclusione dei terreni agricoli.

## ACCONTO IMU 2015

### Presupposto impositivo

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

### Soggetti passivi

Il proprietario, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, l'ex coniuge affidatario della casa coniugale, il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria ed il concessionario di aree demaniali.

### Versamento per il 2015

Il versamento è previsto in due rate: la **prima rata**, che **scade il 16 giugno 2015** è pari al 50% dell'imposta versata nel 2014, la **seconda rata**, che **scade il 16 dicembre 2015** 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.

Sono escluse dall'IMU le **abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze**, i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (che versano la TASI).

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 dunque 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 per ciascuna categoria catastale.

La regola generale prevede che i terreni agricoli siano soggetti all'IMU. Con il D.L. 4/2015, però, sono stati previsti nuovi criteri per l'applicazione dell'esenzione IMU la quale si applica ai terreni agricoli, anche non coltivati, ubicati nei comuni classificati totalmente montani dall'Istat o nei comuni delle isole minori (ex L. 448/2001) nonché ai terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella gestione previdenziale ubicati nei comuni classificati parzialmente montani dall'Istat.

La base imponibile per le aree edificabili corrisponde al valore di mercato dell'area alla data del 01.01.2015 (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 08.06.2015, è necessario che ci comunichiate se è avvenuta (o avverrà) dal 01/01/2015 al 16/06/2015 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.
- 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'1/1/2015).
- Acquisti di nuove proprietà (immobili e/o terreni) e/o acquisizione di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, ecc.) su nuovi immobili.
- 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 uso gratuito a familiari quale abitazione principale.

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

#### **Immobili situati all'estero**

A decorrere dal 2011 è stata istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero. Se possessori di detti immobili siete pregati di contattare il ns. studio per provvedere ai calcoli dell'imposta.

## TARI

Relativamente alla Tassa Rifiuti, sarà il Comune e/o il soggetto affidatario della gestione degli stessi a effettuare il calcolo del tributo e ad inviare ai contribuenti il bollettino C/C postale o il Modello F24 per effettuare il pagamento di quanto dovuto.

## TASI

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

Il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze (la TASI è stata istituita proprio per compensare del gettito perso con l'esenzione dall'IMU dell'abitazione principale).

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

### **Soggetti passivi**

Chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo (es. inquilini) unità immobiliari. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

### **Versamento per il 2015**

Il versamento è previsto in due rate: la **prima rata**, che **scade il 16 giugno 2015** è pari al 50% dell'imposta versata nel 2014, la **seconda rata**, che **scade il 16 dicembre 2015** 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.