

A TUTTI I CLIENTI
- LORO SEDI -Circolare n. 12/15
Legnago, 04.12.2015**SALDO IMU: SCADENZA 16 DICEMBRE 2015**

Si ricorda che il **16 dicembre 2015, scade il termine per il versamento della seconda rata a saldo dell'IMU (Imposta Municipale Unica) dovuta per il 2015** (a giugno si è versato il 50% dell'imposta dovuta per l'anno in corso, mentre a dicembre si versa la restante parte dell'imposta).

Il **presupposto impositivo** è il possesso di qualunque immobile (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli), comprese le abitazioni principali e le relative pertinenze.

Sono soggetti passivi IMU e, quindi, tenuti al pagamento dell'imposta le **persone fisiche** o **giuridiche** titolari di un diritto di proprietà su immobili, includendo tra questi fabbricati, terreni e aree edificabili, **a qualsiasi uso destinati**.

Rientrano in tale categoria di soggetti passivi **anche i titolari di altri tipi di diritti reali su immobili**, quali il diritto di abitazione, il diritto di usufrutto, il diritto di uso, l'enfiteusi o il diritto di superficie.

I fabbricati destinati ad abitazione principale (ad eccezioni di quelli di pregio), le relative pertinenze e i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola sono esclusi dal pagamento dell'IMU (versano la TASI). Si ricorda che l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione occorre evidenziare che la nozione di **"abitazione principale"** **non va confusa con quella di "prima casa"** in quanto le norme relative all'applicazione di eventuali agevolazioni in materia di IMU fanno espresso riferimento all'abitazione principale.

Occorre, infatti, ricordare che ai fini delle disposizioni fiscali per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Rimangono **assoggettate all'IMU**, ancorché abitazione principale del contribuente, le unità immobiliari di "pregio" accatastate nelle categorie **A/1, A/8 e A/9**, e le loro pertinenze.

Per **pertinenze** dell'abitazione principale vanno intese esclusivamente come quelle durevolmente ed esclusivamente poste al servizio dell'abitazione principale stessa e che siano classificate nelle categorie catastali **C/2** (magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte), **C/6** (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e **C/7** (tettoie) ed in numero massimo di un immobile per ciascuna categoria catastale.

Il **versamento dell'imposta** deve essere effettuato esclusivamente mediante Mod. F24 ovvero con bollettino postale o servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari.

Per poter effettuare correttamente il calcolo, entro il 09.12.2015, è necessario che ci comuniate se è avvenuta (o avverrà) nel corso del 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.

SALDO TASI: SCADENZA 16 DICEMBRE 2015

Si ricorda che il **16 dicembre 2015, scade il termine per il versamento della seconda rata a saldo della TASI (Tassa Servizi Indivisibili) dovuta per il 2015.**

Il versamento della TASI dovrà essere effettuato (art. 17, D.Lgs. 241 del 1997) **mediante l'utilizzo:**

- **del modello F24;**
- **ovvero mediante l'utilizzo di apposito bollettino postale.**

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).

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. 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.