

IMU E TASI 2017

COME PAGARE L'ACCONTO ENTRO IL 16 GIUGNO 2017

1. Imu: soggetti obbligati e ambito di applicazione
2. Tasi: elementi di vicinanza e differenze con l'Imu
3. Calcolo e versamento di Imu e Tasi
4. Alcune fattispecie

Studio Associato Trombetta Teruggia

Scade il 16 giugno il termine per pagare l'acconto Imu e Tasi 2017, da calcolare sulla base delle aliquote approvate l'anno scorso.

Quest'anno però il calcolo dovrebbe risultare abbastanza semplice dal momento che non è cambiato nulla rispetto al 2016, stante peraltro la riproposizione del «blocco» dei tributi, che vieta aumenti di aliquote. Pertanto, gli importi da versare nel 2017 saranno sostanzialmente identici a quelli dello scorso anno, salvo qualche raro caso di aliquote più basse rispetto al 2016.

Per calcolare l'importo da pagare è necessario individuare la base imponibile (valore dell'immobile: catastale, contabile, venale), dopo aver inquadrato la disciplina applicabile al singolo caso (considerato peraltro che la Tasi non sempre si somma sulle medesime fattispecie Imu), anche per capire se sono previste particolari riduzioni o esenzioni. L'importo complessivo del 2017 va poi diviso in 2 al fine di determinare l'acconto da versare, tenendo comunque presente l'importo minimo al di sotto del quale non si effettua alcun versamento e la regola dell'arrotondamento matematico per ciascun rigo del Mod. F24.

1. Imu: soggetti obbligati e ambito di applicazione

Prima di esaminare la procedura di calcolo dell'acconto, occorre partire dai presupposti che fanno sorgere l'obbligo di pagare l'Imu, ossia:

- la proprietà piena di beni immobili (fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili) siti in Italia e destinati a qualsiasi utilizzo;
- la titolarità di diritti reali su tali beni, ossia abitazione, usufrutto, uso, enfiteusi e diritto di superficie;
- la conduzione di immobili in locazione finanziaria (*leasing*) e la titolarità di immobili acquisita in regime di locazione finanziaria;
- la concessione di immobili demaniali (ad esempio stabilimenti balneari).

Soggetti passivi sono quindi i proprietari degli immobili, i titolari dei diritti reali di godimento, i locatari finanziari e i concessionari dei beni del demanio.

A tali categorie di soggetti si aggiunge l'assegnatario della casa coniugale, che diventa titolare del diritto di abitazione (solo ai fini Imu), nuova fattispecie di soggettività passiva introdotta dalla D.L. 2.3.2012, n. 16, conv. con modif. dalla L. 26.4.2012, n. 44. La L. 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014) ha poi previsto l'esonero dall'Imu per la casa coniugale assegnata al coniuge, ma resta il dubbio applicativo in caso di possesso di terzi (si pensi all'immobile di proprietà del suocero concesso in comodato).

Dopo aver individuato i soggetti tenuti al pagamento dell'Imu, occorre definire il perimetro dell'imposizione cioè su quali fattispecie va applicata l'imposta. L'Imu ha per presupposto il possesso degli «immobili», concetto nel quale rientrano i «fabbricati», le «aree fabbricabili» e i «terreni agricoli» secondo le definizioni di cui all'art. 2, D.Lgs. 30.12.1992, n. 504.

Nell'ambito dei fabbricati viene poi solitamente effettuata un'ulteriore distinzione tra «abitazione principale» e «altri fabbricati» (seconde case, immobili sfitti, negozi, imprese, ecc.), per rimarcare la differenza di regime tra le fattispecie sostanzialmente esenti e quelle effettivamente soggette all'imposta.

Sono esenti dall'Imu le abitazioni principali delle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, esonero che dall'anno scorso si estende anche alla Tasi. Continuano invece a pagare l'imposta le abitazioni di lusso (cat. A/1, A/8 e A/9), applicando l'aliquota stabilita dall'ente e la detrazione fissa di euro 200: si tratta di un numero di immobili comunque poco significativo, formato da circa 74.000 unità su un totale di circa 35 milioni di immobili ad uso abitativo, pari allo 0,2%, peraltro distribuiti sul territorio nazionale in modo del tutto

Studio Associato Trombetta Teruggia

disomogeneo. Il valore catastale è pari a 225 milioni di euro, circa l'1,3% sul totale degli immobili ad uso abitativo, con una rendita media di 3.260 euro (rispetto ai 483 euro delle altre abitazioni).

Per «abitazione principale» si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Si tratta di una definizione più restrittiva rispetto all'Ici, dal momento che la «dimora» e la «residenza anagrafica» devono ora coesistere. Inoltre deve trattarsi di «unica unità immobiliare», pertanto in caso di due abitazioni autonomamente accatastate, unitariamente adibite ad abitazione principale, solo una delle due può essere ritenuta esente, salvo che non si proceda alla fusione catastale dei due immobili. L'unica eccezione è costituita dall'unione di fatto ai fini fiscali, quando la fusione è impedita dalla distinta titolarità delle due case: si pensi all'ipotesi in cui le due unità contigue siano una di proprietà del marito, l'altra di proprietà della moglie. In questo caso l'esonero scatta comunque se si procede all'accatastamento unitario ai soli fini fiscali, a condizione però che le due unità immobiliari contigue non abbiano autonomia funzionale e reddituale.

Sono esenti dall'Imu anche le pertinenze dell'abitazione principale, ma solo se classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Le pertinenze «eccedenti» pagano invece l'Imu e la Tasi applicando l'aliquota ordinaria.

Oltre all'abitazione principale, l'Imu non si applica anche nei seguenti casi di assimilazione legale:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; dal 2016 l'esonero è stato esteso alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al requisito della residenza anagrafica (art. 1, co. 15, L. 208/2015);
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (*social housing*) come definiti dal D.M. 22.4.2008;
- casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- unico immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Oltre alle fattispecie di assimilazione sopra descritte, che operano automaticamente, i Comuni hanno la facoltà di assimilare le abitazioni di anziani o disabili lungodegenti, non locate; è invece venuta meno, dal 2016, la possibilità di assimilare le abitazioni concesse in comodato a parenti di 1° grado (genitori e figli) che si è trasformata in riduzione della base imponibile (si veda più avanti).

L'art. 9-bis, D.L. 28.3.2014, n. 47, conv. con modif. dalla L. 23.5.2014, n. 80, prevede dal 2015 l'equiparazione all'abitazione principale dell'unica unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire). L'esonero è tuttavia limitato ai residenti all'estero «già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza» e non scatta in caso di locazione o concessione in comodato, situazione piuttosto diffusa in cui il soggetto Aire dà in uso a parenti l'unità in proprietà, anche per evitarne il degrado.

I fabbricati costituiscono l'oggetto prevalente d'imposizione e sono suddivisi in categorie catastali, in funzione della tipologia, delle caratteristiche intrinseche e della redditività. Secondo la classificazione attuale i fabbricati sono suddivisi in:

- immobili a destinazione ordinaria (categorie A, B e C): abitazioni, alloggi collettivi e a destinazione commerciale;

Studio Associato Trombetta Teruggia

- fabbricati a destinazione speciale (categoria D): attività industriali, alberghi, ospedali, istituti di credito, teatri, ecc.;
- fabbricati a destinazione particolare (categoria E): stazioni, distributori di carburanti, ecc.

La diversa destinazione e categoria catastale si riflettono sull'applicazione e sul calcolo dell'Imu, da effettuarsi considerando i coefficienti moltiplicatori stabiliti dalla normativa. Non solo. I fabbricati di categoria «D» pagano l'imposta con aliquota standard non inferiore allo 0,76%, il cui gettito è riservato allo Stato, mentre i Comuni possono solo aumentare (non ridurre) fino a 0,3% l'aliquota per tali immobili; al fine di alleggerire il carico fiscale delle imprese è stata poi introdotta, per gli immobili strumentali, la deducibilità parziale dell'Imu (20% dal 2014) dal reddito d'impresa.

I fabbricati di categoria «E» sono invece esenti dall'imposta per espressa previsione normativa.

Occorre inoltre considerare i seguenti casi di imponibilità ridotta o di esonero dall'imposta:

- base imponibile con riduzione del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; l'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata dall'Ufficio tecnico comunale (Utc) con perizia a carico del proprietario oppure tramite dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 445/2000; viene inoltre reintrodotta la facoltà per i Comuni di disciplinare le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato;
- base imponibile con riduzione del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico, individuati dall'art. 10, D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- base imponibile con riduzione del 50% per gli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori. Il beneficio si applica purché il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile in Italia, e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato. Al contempo viene esteso detto beneficio anche al caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale (non di lusso). Si tratta di una nuova fattispecie agevolativa, introdotta dall'art. 1, co. 10, L. 208/2015, sulla quale sono sorti diversi dubbi applicativi oggetto di chiarimenti da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze (risposte a Telefisco 2016; R.M. 17.2.2016, n. 1/DF; Nota 8.4.2016, prot. 8876; Nota 9.6.2016, prot. 27267);
- imposta ridotta del 25% (si paga quindi il 75%) per gli immobili locati con contratti a canone concordato, nuova fattispecie agevolativa introdotta dall'art. 1, co. 53 e 54, L. 208/2015, che rinviano genericamente alla L. 431/1998, quindi tutti gli immobili locati a canone concordato pagano l'Imu e la Tasi al 75%, anche se non ubicati in Comuni ad alta densità abitativa; la riduzione del 25% si applica sull'imposta calcolata considerando l'aliquota deliberata dal Comune per i canoni concordati oppure, in assenza di aliquota specifica, quella che il Comune ha stabilito per gli immobili locati o, se manca anche questa, l'aliquota «ordinaria» prevista dal Comune per i casi residuali; con Nota 9.6.2016, prot. 27267 il Dipartimento delle Finanze ha chiarito che la riduzione del 25% prevista per gli immobili locati a canone concordato comprende anche le pertinenze;
- detrazione di 200 euro per le case popolari (IACP o altri enti di edilizia residenziale pubblica: Ater, Aler, ecc.);
- esenzione per i fabbricati «merce», cioè costruiti e destinati alla vendita;
- esenzione per i fabbricati rurali strumentali, cioè per quelli che risultano accatastati in D/10 e per quelli di diversa categoria catastale con specifica «annotazione»;
- esenzione per i fabbricati di enti pubblici adibiti ad attività istituzionale e per le altre fattispecie previste dall'art. 7, D.Lgs. 504/1992 (fabbricati per uso culturale, religioso, della Santa Sede, di Stati esteri, per scopi non commerciali, ecc.)

Dopo i fabbricati, la seconda categoria di fattispecie imponibile ai fini Imu è costituita dall'area edificabile, cioè dell'«area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità» (art. 2, D.Lgs. 504/1992). È stato successivamente chiarito che è sufficiente la mera adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico generale, a prescindere dall'adozione degli strumenti attuativi. Semmai la questione si pone in ordine alla determinazione del valore venale in comune commercio, che costituisce il parametro di riferimento per il calcolo dell'imposta,

Studio Associato Trombetta Teruggia

diversamente dai fabbricati che invece considerano la rendita catastale. Riveste pertanto particolare importanza la determinazione periodica dei valori delle aree fabbricabili, che i Comuni possono approvare con apposita delibera anche al fine di inibire all'ente l'attività di accertamento nei confronti dei contribuenti che si attengono a tali valori.

Per finzione giuridica non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento animali.

Un'altra finzione giuridica opera dal punto di vista impositivo durante la fase di trasformazione dell'area (costruzione, demolizione, restauro, ristrutturazione, ecc.), che resta «fabbricabile», e quindi non si computa il valore del fabbricato in corso d'opera. Il manufatto diventa «fabbricato» solo a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (ovvero dalla data in cui è utilizzato, se antecedente).

La terza categoria di fattispecie imponibile ai fini Imu è costituita dai terreni agricoli. La disciplina è nuovamente cambiata dall'anno scorso e prevede ora l'esonero dei terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola (Cd e lap), indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nelle isole minori, già contemplati nell'art. 1, co. 1, lett. a-bis), D.L. 24.1.2015, n. 4, conv. con modif. dalla L. 24.3.2015, n. 34; al riguardo occorre considerare l'integrazione prevista dal co. 238 dell'art. 1, L. 208/2015 (Isola del lago d'Iseo);
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, già esenti in virtù dell'art. 1, co. 4, D.L. 4/2015.

Viene inoltre ripristinato il criterio contenuto nella C.M. 9/1993 per i terreni montani ed eliminate le disposizioni che riservano ai Cd e agli lap un particolare trattamento di favore nella determinazione dell'IMU, vale a dire il moltiplicatore ridotto (75) e la cosiddetta franchigia (riduzioni a scaglioni).

In sostanza tutti i terreni posseduti e condotti da lap e Cd sono esenti, indipendentemente dalla loro ubicazione. Gli altri soggetti continuano invece a pagare l'Imu, utilizzando il coefficiente 135, ad eccezione dei terreni montani (indicati nella C.M. 9/93) o ubicati nelle isole minori ovvero a proprietà collettiva.

2. Tasi: elementi di vicinanza e differenze con l'Imu

Prima di effettuare il calcolo dell'acconto Tasi occorre esaminare le delibere pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze (l'unico canale ufficiale), poiché la L. 11.12.2016, n. 232 (Legge di Bilancio 2017) consente ai Comuni che hanno deliberato la maggiorazione dello 0,8 per mille nel 2016 di mantenere la stessa anche per il 2017 con espressa delibera di Consiglio comunale.

L'esame delle delibere comunali potrebbe non essere sufficiente per capire se si dovrà pagare e poi con quale aliquota effettuare il calcolo dell'importo dovuto. Sarebbe quindi opportuno leggere le istruzioni che i Comuni solitamente inseriscono nei propri siti internet.

Solo dopo aver accertato di essere tenuti a pagare il tributo è possibile passare alla successiva fase di calcolo, che potrebbe risultare complessa per via di molteplici variabili (aliquote selettive, riduzioni, detrazioni) e diversi dubbi interpretativi, considerato peraltro che la Tasi non sempre si somma sulle medesime fattispecie Imu.

L'Imu e la Tasi sono due tributi con diversi elementi di vicinanza: stessa base imponibile (rendita catastale per i fabbricati, valore venale per le aree edificabili), stessa definizione di «abitazione principale» e «aree

Studio Associato Trombetta Teruggia

edificabili», stessi termini per il versamento di acconto e saldo (16 giugno e 16 dicembre) e medesimo canale di versamento (F24).

Non mancano però le differenze, non solo dal punto di vista applicativo (in particolare la Tasi viene ripartita tra possessore e occupante), ma anche con riferimento alle riduzioni e alle esenzioni, non sempre coincidenti.

Fino all'anno scorso le abitazioni principali e fattispecie assimilate erano esonerate dall'Imu (tranne quelle di lusso) ma pagavano la Tasi, mentre dal 2016 l'esonero vale per entrambi i tributi.

Anche il comparto agricolo è trattato diversamente: i terreni non sono imponibili ai fini Tasi, mentre pagano l'Imu (con coefficiente 135) i soggetti che non rientrano nella categoria Iap o Cd, ad eccezione dei terreni montani (indicati nella C.M. 9/93) o ubicati nelle isole minori ovvero a proprietà collettiva; i fabbricati rurali strumentali sono esenti dall'Imu, ma pagano la Tasi seppure in misura ridotta con aliquota massima dell'1 per mille.

Inoltre i fabbricati «merce» sono esenti dall'Imu, mentre pagano la Tasi con aliquota agevolata al massimo del 2,5 per mille (art. 1, co. 14, L. 208/2015).

Le fattispecie di esonero derivanti dalla disciplina Ici (immobili pubblici, fabbricati ad uso culturale, religioso, immobili degli enti non commerciali, ecc.) sono invece sostanzialmente identiche, ad eccezione dei rifugi alpini non custoditi e dei bivacchi (esenti dalla Tasi ma non dall'Imu).

3. Calcolo e versamento di Imu e Tasi

Dopo aver verificato la disciplina applicabile alle singole fattispecie (non sempre sovrapponibili tra Imu e Tasi, anzi con diverse variabili), la procedura di calcolo e di versamento è invece sostanzialmente identica.

Si parte dall'individuazione della base imponibile, costituita dal valore degli immobili (calcolato a seconda della diversa tipologia), che per i fabbricati accatastrati si determina prendendo la rendita catastale rivalutata del 5% (rendita x 1,05), mentre per i terreni agricoli (imponibili solo ai fini Imu, ad eccezione delle fattispecie esenti) si prende il reddito dominicale rivalutato del 25% (reddito x 1,25).

A questo punto entrano in gioco i nuovi moltiplicatori, distinti per categoria catastale, che sono mediamente aumentati del 60% rispetto a quelli fissati dalla disciplina Ici.

Ottenuto il valore degli immobili va quindi effettuato il calcolo dell'imposta applicando le aliquote relative allo scorso anno, consultabili sul sito del Dipartimento delle Finanze (l'unico canale ufficiale). L'importo complessivo del 2017 va poi diviso in 2 al fine di determinare l'acconto da versare entro il 16.6.2017, operazione che naturalmente va effettuata per singolo tributo (Imu e Tasi).

Si evidenzia che in caso di comproprietà l'imposta va versata da ciascun contitolare in base alle quote di possesso, ma molti enti consentono di effettuare il versamento cumulativo da parte di uno di essi.

Nel caso invece di possesso iniziato o cessato in corso d'anno l'imposta va calcolata in base al periodo di possesso, conteggiando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni (regola dei 15 giorni equivalenti ad un mese: art. 9, co. 2, D.Lgs. 23/2011). Ad esempio, in caso di acquisto di immobile con rogito effettuato l'1.4.2017, l'imposta sarà calcolata per i mesi che vanno da aprile a dicembre (9/12) e l'acconto sarà versato nella misura del 50% dell'importo ottenuto.

Occorre inoltre considerare l'importo minimo esigibile, al di sotto del quale non si effettua alcun versamento: il minimo è pari a 12 euro, in assenza di diverso importo stabilito dal singolo Comune. La soglia minima riguarda comunque l'importo annuale da versare e non la singola rata, che può quindi risultare di importo inferiore. In ogni caso l'importo minimo non può essere considerato una franchigia. Ad esempio, se l'imposta

Studio Associato Trombetta Teruggia

annuale è pari a 20 euro, il contribuente non versa l'acconto di 10 euro a giugno (in quanto inferiore al minimo di 12 euro), ma dovrà versare l'intero importo di 20 euro a dicembre.

Va infine applicata la regola dell'arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo (art. 1, co. 166, L. 296/2006, C.M. 3/DF/2012). L'arrotondamento deve essere effettuato per ciascun rigo del Mod. F24 e del bollettino, poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo (C.M. 3/DF/2012).

Il canale esclusivo di versamento dell'Imu e della Tasi è costituito dal Mod. F24 oppure dall'apposito bollettino postale centralizzato (conto corrente unico nazionale): quest'ultimo può essere utilizzato solo se si tratta di immobili situati nello stesso Comune.

TABELLA N. 1 - CODICI TRIBUTO IMU-TASI		
DESCRIZIONE	CODICI TRIBUTO	
	Comune	Stato
Imu - Abitazione principale e relative pertinenze	3912	
Imu - Terreni	3914	
Imu - Aree fabbricabili	3916	
Imu - Altri fabbricati	3918	
Imu - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	3930	3925
Tasi - Abitazione principale (dal 2016 solo cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze	3958	
Tasi - Fabbricati rurali ad uso strumentale	3959	
Tasi - Aree fabbricabili	3960	
Tasi - Altri fabbricati	3961	

4. Alcune fattispecie

Negozi e uffici

Per i negozi e gli uffici l'Imu e la Tasi si calcolano partendo dal valore catastale degli immobili, che per i fabbricati accatastrati si determina prendendo la rendita catastale rivalutata del 5% (rendita x 1,05). A questo punto entrano in gioco i coefficienti moltiplicatori, distinti per categoria catastale: per i negozi (cat. C/1) si applica il coefficiente 55, mentre per gli uffici (cat. A/10) si prende il coefficiente 80. Ottenuto il valore degli immobili va quindi effettuato il calcolo dell'imposta applicando le aliquote consultabili sul sito del Dipartimento delle Finanze (l'unico canale ufficiale).

Aree fabbricabili

Nel caso di aree fabbricabili, la base imponibile Imu-Tasi è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio, determinato tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della

Studio Associato Trombetta Teruggia

destinazione d'uso consentita e dei prezzi medi rilevati sul mercato. Per tali aree occorre anche verificare se il Comune ha deliberato i valori venali di riferimento. Al fine di considerare edificabile un'area è sufficiente il suo utilizzo edificabile potenziale e non effettivo, anche se il piano urbanistico non è approvato dalla Regione ovvero ancorché manchino i piani attuativi. Per determinare l'Imu-Tasi si prende il valore di mercato dell'area alla data del 1° gennaio e a questa si applicano le aliquote previste dalle delibere del Comune in cui è ubicata l'area.

Capannoni

Per gli immobili produttivi rientranti nel gruppo catastale «D» (capannoni, opifici, eccetera) la base imponibile Imu-Tasi è costituita dal valore catastale (rendita x 1,05) oppure dal valore contabile in caso di fabbricati non accatastati, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (si vedano i coefficienti aggiornati con D.M. 14.4.2017). Per l'Imu è previsto il versamento di una quota a favore dello Stato e una quota (eventuale) a favore del Comune. La quota di Imu dovuta allo Stato è pari all'imposta ottenuta applicando l'aliquota del 7,6 per mille, ed il codice tributo da utilizzare è il 3925. Il Comune potrebbe però aver stabilito un'aliquota superiore, che può arrivare al massimo al 10,6 per mille. In questo caso, il contribuente dovrà versare anche la quota del Comune calcolata utilizzando l'aliquota del 3 per mille e il versamento andrà effettuato utilizzando il codice tributo 3930.

«Imbullonati»

A partire dal 2016 i cosiddetti «imbullonati» («macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo») vengono esclusi dal calcolo della rendita catastale. Restano invece da computare il suolo, le costruzioni e i soli impianti che, ordinariamente, accrescono la qualità e l'utilità dell'unità immobiliare, indipendentemente dal processo produttivo nella stessa svolto. Si tratta di una novità che riguarda gli immobili classificati nei gruppi «D» ed «E» (a destinazione speciale e particolare) e sulla quale è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con C.M. 2/E/2016 per chiarire i criteri di individuazione dell'oggetto della stima per calcolare la rendita catastale.

Terreni

Dal 2016 è stata ridisciplinata la tassazione dei terreni agricoli ai fini Imu, prevedendo l'esonero per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione dei terreni. Gli altri soggetti continuano invece a pagare, ad eccezione dei terreni montani (indicati nella C.M. 9/93) o ubicati nelle isole minori ovvero a proprietà collettiva. Per i terreni agricoli ancora assoggettati ad Imu occorre considerare il reddito dominicale iscritto in Catasto, rivalutarlo del 25% (x 1,25) e moltiplicarlo per 135. Si ricorda che i terreni agricoli sono fuori dal campo di imposizione della Tasi.