

IMU E TASI: ACCONTO ENTRO IL 16 GIUGNO 2016

1. Imu: soggetti tenuti al pagamento dell'imposta
2. Tasi: elementi di vicinanza e differenze con l'Imu
3. Calcolo di versamento dell'Imu e della Tasi

Studio Associato Trombetta Teruggia

Scade il **16 giugno** il termine per pagare l'**acconto Imu e Tasi 2016**, da calcolare sulla base delle aliquote approvate l'anno scorso. Occorre però considerare le novità introdotte dal 2016 (tra cui l'esonero dell'abitazione principale anche per la Tasi) nonché il blocco dei tributi 2016 e quindi l'impossibilità per i Comuni di aumentare le aliquote. Per calcolare l'importo da pagare è pertanto 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 2016 va poi diviso in due 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 Modello F24.

1. Imu: chi deve pagare e su cosa si paga l'imposta

I presupposti che fanno sorgere l'obbligo di pagare l'Imu vengono sostanzialmente ripresi dalla normativa Ici e sono i seguenti:

- a) **proprietà piena** di beni immobili (fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili) siti in Italia e destinati a qualsiasi utilizzo;
- b) **titolarità di diritti reali** su tali beni, ossia abitazione, usufrutto, uso, enfiteusi e diritto di superficie;
- c) **conduzione di immobili in locazione finanziaria** (leasing); titolarità di immobili acquisita in regime di locazione finanziaria;
- d) **concessione 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 L. 44/2012. La 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. 504/1992.

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 da quest'anno 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 200 euro.

Studio Associato Trombetta Teruggia

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.

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.

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

- **a) alle 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 (co. 15, L. 208/2015);
- **b) ai fabbricati di civile abitazione** destinati ad **alloggi sociali** (*social housing*) come definiti dal D.M. 22.4.2008;
- **c) alla casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- **d) a un 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, L. 80/2014 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. In ordine all'applicazione di questa fattispecie di esonero si rinvia alla risoluzione Mef del 26.6.2015 n. 6/DF e del 5.11.2015 n. 10/DF, nonché alle indicazioni fornite dall'Ifel con nota del 15.7.2015 e con il dossier bilancio 2015 del 20.10.2015.

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;
- fabbricati **a destinazione speciale** (categoria D): attività industriali, alberghi, ospedali, istituti di credito, teatri, ecc.;

Studio Associato Trombetta Teruggia

- 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) sino 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 dal co. 10, L. 208/2015, sulla quale sono sorti diversi dubbi applicativi oggetto di chiarimenti da parte del Mef (risposte a Telefisco 2016, risoluzione n. 1/DF del 17.2.2016, nota prot. 8876 del 8.4.2016);
- imposta **ridotta del 25%** (si paga quindi il 75%) per gli immobili **locati con contratti a canone concordato**, nuova fattispecie agevolativa introdotta dai co. 53 e 54, L. 208/2015 che rinviava 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;
- **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

Studio Associato Trombetta Teruggia

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, 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 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 nel 2016 e prevede ora l'esonero dei terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola (**CD e IAP**), indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nelle **isole minori**, già contemplati nell'art. 1, co. 1, lett. a-bis), D.L. 4/2015; al riguardo occorre considerare l'integrazione prevista dal co. 238 della stessa legge di Stabilità 2016 (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 circolare n. 9 del 1993 per i terreni montani ed eliminate le disposizioni che riservano ai CD e agli Iap 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, a partire dal 2016, tutti i terreni posseduti e condotti da **Iap 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 circolare 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), considerando comunque le novità introdotte

Studio Associato Trombetta Teruggia

dalla legge di Stabilità 2016. In primo luogo, è necessario verificare se il Comune ha approvato un'apposita delibera «confermativa» per mantenere la **maggiorazione dello 0,8 per mille**, ove già adottata nel 2015.

Inoltre, nel caso di **fabbricati «merce»**, occorre considerare che dal 2016 l'aliquota massima è del 2,5 per mille, per cui, se il Comune ha stabilito nel 2015 un'aliquota superiore, questa deve intendersi automaticamente ridotta alla misura massima consentita dalla legge (cioè al 2,5 per mille), indipendentemente dal fatto che il Comune provveda a modificare a ribasso, nel 2016, l'aliquota deliberata per l'anno prima. Infine, l'**esonero dell'abitazione principale**, anche per gli inquilini, rende inapplicabile nel 2016 l'aliquota prevista dalla delibera del 2015.

Occorre quindi prestare la massima attenzione alle novità del 2016, perché l'esame delle delibere potrebbe non essere sufficiente per capire se di 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 dover 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 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 ed 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 circolare 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 (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).

Studio Associato Trombetta Teruggia

Nel complesso il perimetro di esonero dalla Tasi appare più ampio poiché i comuni possono aver azzerato l'aliquota per l'abitazione principale o per gli altri fabbricati e hanno la facoltà (non prevista per l'Imu) di introdurre riduzioni ed esenzioni per abitazioni con unico occupante, ad uso stagionale, e per i fabbricati rurali ad uso abitativo.

3. Calcolo e il versamento dell'Imu e della 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 accatastati 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 2016 va poi diviso in due al fine di determinare l'**acconto** da versare **entro il 16 giugno 2016**, 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 quindi 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 il 1° aprile 2016, l'imposta sarà calcolata per i mesi che vanno da aprile a dicembre (9/12) e versare l'acconto 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 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, Mef circolare 3/DF/2012). L'arrotondamento deve essere effettuato **per ciascun rigo** del Modello

Studio Associato Trombetta Teruggia

F24 e del bollettino, poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo (Mef circolare 3/DF/2012).

Il canale esclusivo di versamento dell'Imu e della Tasi è costituito dal **Modello 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.

CODICI TRIBUTO IMU

DESCRIZIONE	CODICI TRIBUTO	
	COMUNE	STATO
Imu - abitazione principale e relative pertinenze (solo cat. A/1, A/8 e A/9)	3912	
Imu – terreni	3914	
Imu - aree fabbricabili	3916	
Imu - altri fabbricati	3918	
Imu - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	3930	3925

CODICI TRIBUTO TASI

CODICE	CATEGORIA IMMOBILE
3958	Tasi abitazione principale (dal 2016 solo cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze
3959	Tasi fabbricati rurali ad uso strumentale
3960	Tasi aree fabbricabili
3961	Tasi altri fabbricati

LO STUDIO RIMANE A DISPOSIZIONE PER OGNI APPROFONDIMENTO IN MATERIA