

## IMU E TASI

### COME PAGARE IL SALDO ENTRO IL 18 DICEMBRE 2017

**1. Saldo Imu: soggetti obbligati e oggetto dell'imposta**

**2. Tasi: complementarietà e differenze con l'Imu**

**3. Calcolo e versamento dell'Imu e della Tasi**

**4. Alcuni esempi di calcolo Imu-Tasi**

# Studio Associato Trombetta Teruggia

Scade lunedì **18.12.2017** (il 16 è sabato) il termine per pagare il **saldo Imu e Tasi 2017**, da computare sulla base delle **aliquote** approvate dai Comuni e pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze, l'unico canale ufficiale.

Per calcolare l'importo da pagare è necessario individuare la **base imponibile (valore dell'immobile: catastale, contabile, venale)**, dopo aver inquadrato la **disciplina** applicabile alle singole fattispecie (considerato peraltro che la Tasi non sempre si somma sulle medesime fattispecie Imu), anche per capire se sono previste particolari **agevolazioni**.

Ottenuto l'**importo complessivo** del **2017**, va poi **detratto** quanto **già versato** in acconto, considerando 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. Saldo Imu: soggetti obbligati e oggetto dell'imposta

Prima di esaminare la procedura di calcolo del saldo, occorre partire dai **presupposti** che fanno sorgere l'obbligo di pagare l'Imu:

- **proprietà piena** di **beni immobili** (fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili) siti in Italia e destinati a qualsiasi utilizzo;
- titolarità di **diritti reali** su tali beni, ossia abitazione, usufrutto, uso, enfiteusi e diritto di superficie;
- conduzione di **immobili in locazione finanziaria** (leasing); titolarità di immobili acquisita in regime di locazione finanziaria;
- **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. Tra i più frequenti diritti reali si segnala il diritto di abitazione per la casa familiare del coniuge superstite, diritto che scatta automaticamente alla morte dell'altro coniuge a prescindere dall'accettazione dell'eredità e anche nel caso di rinuncia a quest'ultima.

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 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). L'**ex casa coniugale** è ora **equiparata** all'**abitazione principale** anche ai fini **Tasi**, che non è dovuta né dal proprietario né dal detentore.

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**» (secondo 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 dal 2016 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: si tratta di un numero di immobili comunque poco

# Studio Associato Trombetta Teruggia

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 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; per l'Ifel (fondazione Anci) l'esonero per gli alloggi sociali non si estende agli Iacp o agli altri enti di edilizia residenziale pubblica;
- **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 primo 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**», per cui non accede al beneficio il pensionato che ad esempio risiede in Germania e percepisce una pensione italiana. Inoltre il beneficio **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:

# Studio Associato Trombetta Teruggia

- 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.;
- fabbricati **a destinazione particolare** (categoria E): stazioni, distributori di carburanti, ecc.

Le diverse 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 dall'art. 1, co. 10, L. 208/2015, sulla quale sono sorti diversi dubbi applicativi oggetto di chiarimenti da parte del Mef (risposte a Telefisco 2016; R.M. n. 1/DF del 17.2.2016; Nota prot. 8876 del 8.4.2016; Nota prot. 27267 del 9.6.2016);
- 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.);
- **esonero** per i **fabbricati «merce»**, cioè costruiti e destinati alla vendita;
- **esonero** per i **fabbricati rurali strumentali**, cioè per quelli che risultano accatastati in D/10 e per quelli di diversa categoria catastale con specifica «annotazione»;
- **esonero** 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 dall'*«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**

# Studio Associato Trombetta Teruggia

**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 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», per cui 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, 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. 4/2015; al riguardo occorre considerare l'integrazione prevista dall'art. 1, co. 238, della stessa 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 Circolare n. 9 del 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 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: complementarietà 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.



# Studio Associato Trombetta Teruggia

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 al 2015 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 (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 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 accatastrati si determina considerando 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 considera 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 l'aliquota determinata dal Comune con apposita delibera, consultabile sul sito del Dipartimento delle Finanze. Ottenuto l'importo complessivo del 2017, calcolato con le nuove aliquote (pubblicate sul sito del Mef), occorre poi detrarre quanto già versato in acconto entro il 16 giugno: la differenza è il **saldo 2017** che dovrà essere versato entro il 18 dicembre 2017. Quest'anno il 16 dicembre cade di sabato, per cui il versamento del saldo deve essere rinviato al primo giorno lavorativo successivo, cioè a lunedì 18.12.2017, per effetto dell'art. 7, co. 1, lett. h), D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. con modif. dalla L. 12.7.2011, n. 106.

Si evidenzia che in caso di **comproprietà**, l'imposta va versata da **ciascun contitolare** in base alle quote di possesso, anche se 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 il 14.7.2017, l'imposta sarà calcolata per i mesi che vanno da luglio a dicembre, versando i 6/12 del tributo a dicembre 2017.

# Studio Associato Trombetta Teruggia

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 (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** (si veda la Tabella n. 1 per i relativi codici tributo), 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	

(\*) Il gettito dei fabbricati di categoria D è riservato allo Stato fino all'aliquota dello 0,76%, per cui occorre utilizzare il codice tributo 3925 (Stato), mentre il codice 3930 (Comune) va utilizzato nel caso di aliquota superiore allo 0,76%. Ad esempio, se il Comune ha fissato l'aliquota dello 0,96%, si avranno due quote da pagare: l'imposta con aliquota dello 0,76% con il codice 3925, l'imposta con aliquota 0,2% (= 0,96 - 0,76) con il codice 3930

## 4. Alcuni esempi di calcolo Imu-Tasi

### *Abitazione secondaria*

Un contribuente possiede al 100% un'abitazione, che utilizza saltuariamente, accatastata con categoria A/2, con una pertinenza di categoria C/6, ubicata in un Comune diverso dall'abitazione principale (esente), con rendita catastale complessiva di 830,56 euro.

Il Comune applica, per la categoria «altri fabbricati», un'aliquota Imu dello 0,94% e un'aliquota Tasi dello 0,12%.

Base imponibile per entrambi i tributi = euro 830,56 x 1,05 x 160 = euro 139.534,08.

# Studio Associato Trombetta Teruggia

- Imu = euro 139.534,08 x 0,94% = euro 1.311,62 (annuale) → saldo euro 656,00 (codice 3918).
- Tasi = euro 139.534,08 x 0,12% = euro 167,44 (annuale) → saldo euro 84,00 (codice 3961).

## **Terreno agricolo**

Un contribuente, non coltivatore diretto o lap, possiede un terreno agricolo con reddito dominicale di euro 70,25.

Il Comune applica, per la categoria «terreni», l'aliquota Imu del 1,06%.

Base imponibile Imu = euro 70,25 x 1,25 x 135 = euro 11.854,69.

- Imu = euro 11.854,69 x 1,06% = euro 125,66 (annuale) → saldo euro 63,00 (codice 3914).
- Tasi = i terreni non rientrano nell'ambito di applicazione del tributo.

## **Ufficio**

Un contribuente possiede un'unità immobiliare adibita ad ufficio (cat. A/10) con rendita catastale di euro 678,40.

Il Comune applica, per la categoria «altri fabbricati», l'aliquota Imu dello 0,94% e l'aliquota Tasi dello 0,12%.

Base imponibile per entrambi i tributi = euro 678,40 x 1,05 x 80 = euro 56.985,60.

- Imu = euro 56.985,60 x 0,94% = euro 535,66 (annuale) → saldo euro 268,00 (codice 3918).
- Tasi = euro 56.985,60 x 0,12% = euro 68,38 (annuale) → saldo euro 34,00 (codice 3961).

## **Attività produttiva**

Un contribuente è proprietario di un immobile adibito ad attività industriale (cat. D/7) con rendita catastale di euro 4.256 euro.

Il Comune applica per gli immobili di categoria D un'aliquota Imu dello 0,81% e un'aliquota Tasi dello 0,1%.

Base imponibile per entrambi i tributi = euro 4.256 x 1,05 x 65 = euro 290.472.

- Imu (quota Stato) = euro 290.472 x 0,76% = euro 2.207,59 (annuale) → saldo euro 1.104,00 (codice 3925).
- Imu (quota Comune) = euro 290.472 x 0,05% = euro 145,24 (annuale) → saldo euro 73,00 (codice 3930).
- Tasi = euro 290.472 x 0,1% = euro 290,47 (annuale) → saldo euro 145,00 (codice 3961).