



Studio Denti & Associati
Consulenza aziendale - Tributaria - del Lavoro

Rag. Franco Denti

Commercialista - Revisore contabile -
Consulente tecnico del Tribunale

www.studiodenti.com
studiodenti@studiodenti.com
Via Aspromonte 55 Nuoro 08100
+39 0784 33414

5 DICEMBRE 2016

Entro il 16 dicembre la seconda rata di Imu e Tasi

Con un comunicato apparso venerdì scorso, il Dipartimento delle Finanze ricorda che il prossimo 16 dicembre scadrà il termine per il versamento della seconda rata di Imu e Tasi relativa all'anno 2016.

Viene tra l'altro precisato che nel caso in cui la delibera di determinazione delle aliquote sia stata approvata nei termini di legge ma pubblicata sul sito www.finanze.it oltre il 28 ottobre 2016, per il 2016 si rendono applicabili le aliquote vigenti nel 2015, "in quanto - precisano le Faq pubblicate dall'Amministrazione fiscale - in materia di Imu e di TASI la pubblicazione delle delibere sul sito internet www.finanze.it entro il 28 ottobre di ciascun anno costituisce condizione per l'applicabilità delle stesse nell'anno di riferimento"; tale principio incontra una deroga nel caso in cui l'ente locale si trovi in una situazione di dissesto finanziario nonché nell'ipotesi di correzione in autotutela "tardiva" di un atto errato da parte del Comune.

In sede di applicazione delle aliquote vigenti per il 2015, il Comune dovrà tener conto delle novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 ([Legge 28 dicembre 2015, n. 208](#)).

Inoltre, per effetto della sospensione dell'efficacia delle delibere che stabiliscono aumenti dei tributi locali, gli immobili-merce (fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita) anche per il 2016 non devono essere assoggettati alla Tasi.

Si precisa al riguardo che ai sensi dell'[art. 1, comma 26](#), della legge n. 208/2015, la predetta sospensione non opera nei confronti degli enti locali che deliberano il dissesto e il predissesto.

Si ritiene opportuno ricordare ai Clienti di informare preventivamente lo Studio, se nel corso del periodo 16.06.2016 - 16.12.2016 sono intervenute delle variazioni nella destinazione e/o nella proprietà immobiliare.

Immobili merce:

A decorrere dal 2014 sono esenti da IMU (a regime) i fabbricati destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permane tale destinazione e gli stessi non sono locati. Per poter fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU;

Aree edificabili:

Sono soggette ad IMU le aree edificabili, ossia le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, con effettive possibilità di edificazione;

Terreni agricoli:



Studio Denti & Associati
Consulenza aziendale - Tributaria - del Lavoro

Rag. Franco Denti

Commercialista - Revisore contabile -
Consulente tecnico del Tribunale

www.studiodenti.com
studiodenti@studiodenti.com
Via Aspromonte 55 Nuoro 08100
+39 0784 33414

5 DICEMBRE 2016

Sono soggetti ad IMU. Rientrano tra i terreni agricoli anche le aree fabbricabili possedute dal coltivatore diretto/IAP;

Terreni in aree montane o di collina:

Esenti da IMU;

Orti e terreni incolti:

Soggetti ad IMU, con le modalità ordinarie previste per i terreni;

Immobili di enti non commerciali:

Esenti da IMU, se destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla catechesi e all'educazione cristiana.

Si ritiene tuttavia opportuno ricordare ai Clienti di informare preventivamente lo Studio, se nel corso del periodo 16.06.2015 – 16.12.2015 sono intervenute delle variazioni nella destinazione e/o nella proprietà immobiliare, quali ad esempio:

- Acquisti
- Successioni
- Vendite
- inizio o cessazione di diritti reali (diritto di usufrutto, superficie, abitazione)
- variazione delle condizioni (sfitto, affittato, contratto registrato)
- comunicazioni relative ad edificabilità di aree/inserimento nel "P.R.G./P.O.C."
- donazioni
- nuovi accatastamenti
- variazioni dell'abitazione principale
- costruzioni che hanno perso i requisiti di ruralità
- variazioni catastali

Dovranno, altresì, essere comunicate le eventuali variazioni intervenute nel periodo 01/01/2015 – 15/06/2015 che, per eventuali dimenticanze, non fossero state comunicate in precedenza.

Vi rammentiamo inoltre che l'Imu deve essere versata in **due rate**: la prima in **acconto il 16 giugno** e la seconda a **saldo entro il 16 dicembre**. Per il versamento dell'acconto non è più prevista la possibilità per il Comune di modificare le aliquote, in quanto si applicano quelle previste per i dodici mesi dell'anno precedente; il Comune ha poi la possibilità di variare le aliquote e le detrazioni entro il 28 ottobre di ciascun anno d'imposta con apposita delibera sul sito del MEF.



Studio Denti & Associati
Consulenza aziendale - Tributaria - del Lavoro

Rag. Franco Denti

Commercialista - Revisore contabile -
Consulente tecnico del Tribunale

www.studiodenti.com
studiodenti@studiodenti.com
Via Aspromonte 55 Nuoro 08100
+39 0784 33414

5 DICEMBRE 2016

A tali regole fanno eccezione gli **enti non commerciali** che versano l'IMU in **3 rate**: le **prime due il 16 giugno e il 16 dicembre** per il 50% ciascuna di quanto dovuto l'anno precedente, la **terza entro il 16 dicembre dell'anno successivo a conguaglio**, applicando le aliquote stabilite per l'anno d'imposizione.

Non tutti gli immobili devono scontare l'imposta, infatti le **abitazioni principali non di lusso sono esenti** Imu. L'abitazione principale è l'immobile utilizzato come abitazione principale dal possessore e dal suo nucleo familiare se vi risiedono anagraficamente. Qualora i componenti del nucleo familiare hanno la dimora abituale e la residenza in immobili diversi ma nello stesso comune, le agevolazioni sono su un solo immobile; l'esenzione, invece opera per entrambi gli immobili se sono in due comuni diversi.

Le abitazioni principali non di lusso sono quelle le cui categorie catastali non sono A/1, A/8 e A/9; le **relative pertinenze** (C/6, C/7 e C/2) godono delle medesime agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una pertinenza per categoria. Le **abitazioni di lusso**, sono invece quelle che rientrano nelle categorie A/1, A/8 e A/9, si applica l'Imu ed una detrazione di 200 euro, che può aumentare a discrezione del Comune anche fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Se un'unità immobiliare non di lusso è concessa in **comodato ad un parente in linea retta** che la adibisce ad abitazione principale, vi è la riduzione della base imponibile del 50%; il contratto di comodato deve essere registrato e ulteriore condizione per cui operi la riduzione è il possesso da parte del comodante di un solo immobile in Italia e la residenza anagrafica nello stesso Comune dove è concesso il comodato.

La base imponibile si calcola rivalutando del 5% la rendita catastale e moltiplicandola per determinati moltiplicatori prestabiliti in base alla categoria catastale.

La base imponibile viene ridotta del 50% per gli **immobili di interesse storico-artistico** e per i **fabbricati per cui vi è dichiarazione di inagibilità o inabitati** e di fatto non utilizzati.

L'aliquota Imu viene poi ridotta del 25% per gli **immobili locati a canone concordato**.

La base imponibile dei **terreni agricoli** viene calcolata rivalutando del 25% il terreno domenicale e moltiplicandolo per 135; i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali sono esenti dal pagamento dell'imposta.

Si ricorda infine che il 16 dicembre scade altresì il termine di pagamento per il **saldo della Tasi**; le modalità di calcolo della base imponibile e di versamento sono le medesime.

Un'eccezione rispetto al calcolo Imu è rinvenibile nel caso in cui un **immobile sia concesso in locazione o comodato** in quanto si individuano due obbligazioni distinte: una in capo all'inquilino/comodatario, che è tenuto a versare in base alla percentuale stabilita dal comune e una in capo al proprietario, per la parte rimanente. Se per



Studio Denti & Associati
Consulenza aziendale - Tributaria - del Lavoro

Rag. Franco Denti

Commercialista - Revisore contabile -
Consulente tecnico del Tribunale

www.studiodenti.com
studiodenti@studiodenti.com
Via Aspromonte 55 Nuoro 08100
+39 0784 33414

5 DICEMBRE 2016

l'inquilino/locatario si tratta di abitazione principale invece non sarà tenuto al pagamento dell'imposta, a meno che non sia un immobile di lusso.

Si ricorda che **dal 2016 sono escluse dal pagamento dell'imposte le abitazioni principali**, ad eccezione di quelle di lusso.

I terreni agricoli non sono soggetti alla TASI.