



Lettera per il Cliente 29 maggio 2019

**OGGETTO: La tassazione degli immobili (TARI, TASI, IMU e IVIE).
Comunicazione immobili posseduti**

Comunicazione Importante ai Clienti dello Studio

Come comprenderete dalla lettura della presente, seppur sintetica, circolare, le casistiche da esaminare circa la tassazione degli immobili (TARI, TASI, IMU e IVIE) sono molteplici (e differenziate per Comune) e i tempi sono ristretti.

Il nostro Studio è in grado di determinare le imposte dovute sulla base delle informazioni disponibili e di predisporre i modelli F24 di pagamento entro i termini di scadenza (nonché le dichiarazioni, se dovute), ma per fare ciò necessita di una tempestiva, precisa e aggiornata conoscenza del Vostro patrimonio immobiliare nazionale ed estero.

Vi chiediamo quindi di restituirci il modello allegato debitamente compilato e sottoscritto.

IUC (TARI, TASI e IMU)

La legge di Stabilità 2014 (Legge n. 147/2013) ha ridisegnato l'assetto per i tributi comunali introducendo l'**imposta unica comunale (IUC)**.

La IUC si incardina su due presupposti:

- uno collegato al possesso di immobili,
- l'altro all'erogazione dei servizi comunali

da cui originano tre tributi:

- la **TARI** (tassa rifiuti) o tariffa corrispettiva, dovuta dall'utilizzatore dell'immobile, a fronte dei servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- la **TASI** (tributo per i servizi indivisibili), dovuta sia dal possessore che dall'utilizzatore di immobili, comprese le abitazioni principali di lusso, e con l'esclusione dei terreni agricoli;
- l'**IMU**, imposta patrimoniale propria, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, con esclusione delle abitazioni principali non di lusso.

Abbiamo sintetizzato nei pochi fogli che seguono le principali caratteristiche (ambito oggettivo e soggettivo, aliquote, scadenze) delle imposte che gravano sugli immobili. La sintesi non è però esaustiva di tutte le fattispecie riscontrabili. Vi invitiamo pertanto a contattarci per ogni eventuale approfondimento.

TARI

La **TARI** è il tributo destinato a finanziare i costi di raccolta e smaltimento rifiuti (ha sostituito la Tarsu/Tares).

È dovuto da chi, a qualsiasi titolo, occupa o conduce locali, indipendentemente dall'uso a cui sono adibiti, mentre è esclusa per le aree scoperte pertinenziali o accessorie non operative (giardini condominiali, cortili, ecc.) e le parti comuni dell'edificio non detenute o occupate in via esclusiva (ad esempio, tetti e lastrici solari, scale, aree destinate al parcheggio). Specifiche ipotesi di riduzioni tariffarie possono essere adottate dai Comuni (ad esempio, abitazioni con unico occupante, abitazioni tenute a disposizione per uso limitato, fabbricati rurali a uso abitativo).

La TARI è dovuta nella misura massima del 20% in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti o nel caso in cui lo stesso sia gravemente carente, mentre nelle zone in cui non è effettuata la raccolta è dovuta in misura non superiore al 40%. Infine, devono essere previste riduzioni per la raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche.

Ciascun Comune regola le modalità di applicazione della TARI sulla base della tariffa giornaliera per quei soggetti che occupano o detengono temporaneamente, con o senza autorizzazione, locali od aree pubbliche o di uso pubblico. Si considera temporanea una occupazione che si protrae per un periodo non superiore a 183 giorni nel medesimo anno solare.

Il Dipartimento delle Finanze ha precisato che i magazzini intermedi di produzione e quelli adibiti allo stoccaggio dei prodotti finiti, nonché le aree scoperte che danno luogo alla produzione, in via continuativa e prevalente, di rifiuti speciali non assimilabili (se asservite al ciclo produttivo) sono intassabili ai fini della TARI in quanto produttivi di rifiuti speciali, indipendentemente da quanto dispone il Comune che in questi casi "non ha alcuno spazio decisionale in ordine all'esercizio del potere di assimilazione".

TARI – termini e modalità di pagamento. Il calcolo della TARI è di competenza del Comune (o del gestore del servizio in concessione). Il contribuente riceverà quindi al proprio domicilio gli appositi moduli già predisposti per il pagamento, con l'indicazione dell'importo da versare e delle scadenze deliberate da ciascun Comune.

TASI

La **TASI** è destinata al finanziamento dei servizi comunali rivolti alla collettività, come manutenzione del manto stradale, pubblica illuminazione, ecc.

È dovuta dal possessore o detentore di fabbricati, aree scoperte, aree edificabili. Nelle locazioni finanziarie, la Tasi è dovuta dal locatario.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

La base imponibile è quella già prevista per l'IMU: la rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente del gruppo catastale; al valore imponibile ottenuto si applica l'aliquota deliberata dal Comune e le eventuali detrazioni.

L'aliquota base è pari all'1 per mille. I Comuni, tuttavia, con deliberazione del Consiglio comunale possono:

- aumentarla, fino ad un limite massimo;
- ridurla, fino al suo azzeramento.

Se l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale (ad esempio perché locata) è stabilito che:

- il titolare del diritto reale e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria;
- l'occupante versa il tributo nella misura, stabilita dal Comune con regolamento, compresa fra il 10% e il 30% dell'importo complessivamente dovuto. La parte residua va pagata dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare. Dal 2016 la quota dell'occupante non è dovuta, se l'unità immobiliare viene destinata ad abitazione principale dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare.

Segnaliamo che trattandosi di "autonome" obbligazioni è prevista:

- l'assenza di solidarietà tra inquilino/comodatario e proprietario; pertanto, il Comune non potrà pretendere l'adempimento da una parte piuttosto che dall'altra;
- l'impossibilità per i predetti soggetti di "accordarsi" circa il *quantum* da corrispondere, poiché la misura del riparto tra di essi è fissata dal Regolamento comunale;
- in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dell'anno, la TASI è dovuta solo dal possessore/detentore a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

Nella **determinazione delle aliquote della TASI** i Comuni incontrano il limite massimo nella somma delle aliquote TASI e IMU, che non deve superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, vale a dire il 6‰ per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, il 10,6‰ per gli altri immobili e il 2‰ per i fabbricati rurali strumentali. Tali limiti possono subire, anche per l'anno 2019, una maggiorazione non superiore allo 0,8‰, qualora prevista da apposita delibera comunale già applicata nel 2015 e confermata per il 2016, 2017 e 2018.

Sono **esclusi dalla TASI** i terreni agricoli ed alcune tipologie di immobili (es: immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, ecc.; fabbricati classificati o classificabili nelle categorie da E/1 a E/9).

La legge di Stabilità 2016 ha previsto per gli immobili locati a canone concordato la riduzione al 75% della TASI dovuta in base all'aliquota comunale.

Gli **immobili concessi in comodato** a un parente di primo grado in linea retta (genitore o figlio) godono di una riduzione della base imponibile del 50% a condizione che:

- l'immobile sia adibito ad abitazione principale;
- l'immobile non appartenga a una delle categorie catastali cd di lusso (A/1, A/8, A/9);
- il contratto di comodato risulti regolarmente registrato.

Inoltre il comodante:

- deve possedere un solo immobile in Italia oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel territorio in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
- deve risiedere e avere la sua dimora abituale nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato;
- deve presentare la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti.

La legge di Stabilità 2016 ha previsto che l'aliquota TASI per i **fabbricati detenuti dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita (beni merce)** sia pari all'1 per mille con facoltà per il comune di azzerarla o aumentarla fino al 2,5 per mille.

Il D.L. 28 marzo 2014, n. 47 (c.d. Piano casa) ha introdotto, con effetto dall'anno 2015, l'assimilazione all'abitazione principale di una sola casa di civile abitazione posseduta dai **cittadini non residenti, iscritti all'AIRE, già pensionati** nei rispettivi Paesi di residenza, posseduta a titolo di proprietà od usufrutto condizione che non sia locata o concessa in comodato. Le imposte TASI e TARI sulle suddette unità immobiliari sono ridotte nella misura di due terzi.

I Comuni, con apposito regolamento, possono prevedere ulteriori riduzioni/esenzioni in caso di:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- abitazioni occupate da soggetti che risiedono o hanno la dimora all'estero per > 6 mesi all'anno;

- fabbricati rurali ad uso abitativo.

Dal 2016 la TASI non è più dovuta sugli immobili adibiti ad abitazioni principali, ad eccezioni di quelle cd. di lusso con categoria catastale A/1, A/8, A/9.

TASI – termini e modalità di pagamento. La scadenza per il pagamento della prima rata TASI è fissata al **17 giugno 2019** (perché l'originaria scadenza del 16 cade di domenica). La seconda rata scadrà il **16 dicembre 2019**.

Il versamento della Tasi può avvenire alternativamente, mediante:

- il **modello F24**;
- apposito **bollettino di c/c postale**.

Se il Comune provvede ad inviare ai contribuenti un F24 precompilato, è possibile presentare il modello cartaceo presso una banca/posta/Agente della riscossione. In particolare la Circolare 19 settembre 2014, n. 27/E ha precisato che al fine di evitare complicazioni per i contribuenti e possibili errori nella compilazione dei modelli F24, colui che utilizza l'F24 precompilato inviatogli dall'Ente impositore (es: Agenzia delle Entrate, Comune) può presentare lo stesso in formato cartaceo.

Non sussiste però alcun obbligo, in capo ai Comuni, di inviare i modelli TASI precompilati, anche perché tale adempimento presuppone l'esatta conoscenza dei soggetti passivi (tra cui gli occupanti degli immobili).

La maggioranza dei contribuenti dovrà quindi provvedere autonomamente a calcolare la TASI.

La **Dichiarazione TASI** deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Il Dipartimento delle Finanze, con la Circolare 3 giugno 2015, n. 2, ha precisato che non è necessaria la predisposizione di uno specifico modello di dichiarazione per la tassa sui servizi indivisibili (TASI), ma potrà essere utilizzare la dichiarazione IMU per assolvere gli adempimenti dichiarativi TASI.

IMU

Già a decorrere dal 2014 l'IMU non si applica all'abitazione principale e alle relative pertinenze, escluse quelle accatastate come A/1, A/8 e A/9.

Il D.L. 28 marzo 2014, n. 47, (c.d. Piano casa), ha inoltre previsto, con effetto dal 2015:

- la soppressione della facoltà per i Comuni di qualificare come abitazione principale l'immobile posseduto dai cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- l'assimilazione *ex lege* ad abitazione principale, a decorrere dal 2015, di un'unica unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Come già illustrato per la TASI, a decorrere dal 2016, gli **immobili concessi in comodato** a un parente di primo grado in linea retta (genitore o figlio) godono di una riduzione della base imponibile del 50% a condizione che:

- l'immobile sia adibito ad abitazione principale;
- l'immobile non appartenga a una delle categorie catastali cd di lusso (A/1, A/8, A/9);
- il contratto di comodato risulti regolarmente registrato;

Inoltre il comodante:

- deve possedere un solo immobile in Italia oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel territorio in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
- deve risiedere e avere la sua dimora abituale nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato;
- deve presentare la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti.

Dal 2016 sono esenti da IMU i **terreni agricoli**:

- ricadenti nelle aree montane e di collina secondo i criteri della Circolare Ministeriale n.9 del 1993;
- posseduti da coltivatori diretti del fondo (CD) e Imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione del terreno;
- immutabilmente destinati all'agricoltura, alla silvicoltura e all'allevamento di animali, con proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ubicati nelle isole minori (Isole Tremiti, Pantelleria, Isole Pelagie, Isole Egadi, Isole Eolie, Isole Susicane, Isole del Nord di Sardegna, Isole Partenopee, Isole Ponziane, Isole Toscane, Isole del Mar Ligure, Isola del Lago d'Iseo).

La legge di Stabilità 2016 ha inoltre:

- compreso nel novero degli immobili esenti da IMU le unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, anche se destinate a studenti universitari soci assegnatari;
- previsto la riduzione al 75% dell'IMU dovuta in base all'aliquota comunale per gli immobili locati a canone concordato;

- escluso i macchinari “imbullonati” dal calcolo della rendita e quindi dalla base imponibile IMU. Al fine di godere del beneficio, i contribuenti devono richiedere le rendite catastali rideterminate che avranno gli effetti retroattivi a partire dal 1° gennaio dello stesso anno.

A decorrere dal periodo d'imposta 2013 (legge n. 147/2013) è stata introdotta la possibilità di dedurre dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo (secondo un criterio di cassa) il 20% dell'IMU relativa agli **immobili strumentali**, ferma restando l'indeducibilità totale ai fini Irap.

La legge di Bilancio 2019, prima, e successivamente il cosiddetto “Decreto Crescita” (D.L. 30 aprile 2019, n. 34) hanno così rimodulato la deducibilità dell'imposta:

- viene fissata **al 50% già per il periodo d'imposta 2019**;
- per aumentare al 60% per il 2020 e 2021;
- a regime, dal 2022, la percentuale arriverà al 70%.

Il reddito delle **abitazioni non locate** che scontano l'IMU, ubicate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale, è assoggettato a Irpef nella misura del 50%.

I Comuni possono disporre casi di esclusione come, ad esempio, per i proprietari o gli usufruttuari anziani o disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero, per i cittadini italiani non residenti. Sono sempre esenti gli alloggi sociali, la casa assegnata al coniuge separato, l'unico immobile posseduto dal personale delle forze armate o delle forze di polizia, i fabbricati rurali a uso strumentale.

Sono inoltre **esenti dall'IMU**:

- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557/93 (conv. in legge n. 133/1994);
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (Risoluzione MEF n. 11/DF/2013); per fruire dell'esenzione è però necessario presentare la dichiarazione IMU (art. 2 D.L. n. 102/2013);
- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense;
- i fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del D.P.R. n. 601/1973 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);

- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco ISTAT;
- i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici); per tale tipologia di immobili, sono previste agevolazioni per i fabbricati ubicati nei Comuni abruzzesi e nei Comuni emiliani;
- gli immobili localizzati all'interno delle Zone Franche Urbane posseduti dalle piccole e micro imprese;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività:
 - assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
 - dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana, ex art. 16, c. 1, lett. a), legge n. 222/85.

Per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che per quella istituzionale, l'esenzione "va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale".

IMU – Termini e modalità di pagamento. La scadenza per il pagamento della prima rata IMU 2019 è fissato al **17 giugno 2019** (perché l'originaria scadenza del 16 cade di domenica).

La seconda rata scadrà il **16 dicembre 2019**.

Il versamento dell'IMU può avvenire alternativamente, mediante:

- il **modello F24**;
- apposito **bollettino di c/c postale**.

Come nel caso TASI, se il Comune dovesse inviare ai contribuenti un F24 precompilato, è possibile presentare il modello cartaceo presso una banca/posta/Agente della riscossione.

La **Dichiarazione IMU** deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

IVIE

L'IVIE (Imposta Immobili all'estero) è una imposta patrimoniale **a carico delle persone fisiche residenti nel territorio italiano (anche se senza cittadinanza italiana)**.

L'imposta è dovuta dai:

- proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo;
- titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi;
- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

IVIE – Termini e modalità di pagamento. Per il versamento dell'IVIE si applicano le stesse regole previste per l'Irpef, comprese quelle riguardanti importi e date di acconto e saldo. Quindi, nel 2019 andrà pagata l'IVIE riferita al periodo d'imposta 2019 e gli acconti per il 2020.

Cordiali saluti.

Il sottoscritto _____ informa che alla data odierna:

gli immobili posseduti (e i loro utilizzi) sono gli stessi del 2018, già segnalativi per il calcolo di IMU e IVIE nel 2018.

gli immobili posseduti, variati rispetto a quanto comunicato per il 2018 o mai comunicati in precedenza, sono i seguenti:

TERRENO	REDDITO DOMENICALE O VALORE AREA EDIFICABILE	% POSSESSO	DATA DI ACQUISTO E/O CESSIONE	COMUNE O STATO ESTERO	NOTE/CASI PARTICOLARI

FABBRICATO	CATEGORIA E RENDITA CATASTALE	% POSSESSO	DATA DI ACQUISTO E/O CESSIONE	COMUNE E INDIRIZZO O STATO ESTERO	NOTE/CASI PARTICOLARI (ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATO INAGIBILE, DI INTERESSE STORICO, ECC.)

Il sottoscritto si impegna inoltre a comunicare tempestivamente allo Studio prossime variazioni che dovessero intervenire nel corso del 2019.

Vi solleviamo fin d'ora da ogni responsabilità in caso di nostri errori o omissioni nella presente comunicazione.

Si allega (eventualmente):

- Visure Catastali aggiornate, relative ai fabbricati e terreni posseduti
- Copia dell'atto di acquisto/provenienza di fabbricati e terreni detenuti in Italia e all'estero
- Copia del Rogito per gli acquisti o le vendite avvenute nel 2018 o nel 2019
- Copia della Dichiarazione di Successione per i beni immobili ereditati nel 2018 o nel 2019
- Copia del contratto di affitto, delle ricevute e dell'eventuale rivalutazione del canone annuo, per i fabbricati concessi in locazione
- Copia del contratto di comodato per i fabbricati concessi in comodato
- Copia della sentenza di convalida di sfratto per morosità
- Per i terreni edificabili, documentazione comprovante il valore dell'area.
- In caso di cambio di utilizzo dell'immobile, (da sfritto a uso gratuito/da locato ad abitazione principale/ etc.) è necessaria la data della variazione.

Distinti saluti.

Luogo e data _____

Timbro e firma _____