

il TAX DAY

Imu e Tasi, c'è il saldo Con qualche sconto

Domani la scadenza. Esentati solo prime case e agricoltori

• LUDINE

Appuntamento alla cassa per i cittadini che possiedono un immobile diverso dalla prima casa. Entro domani va versato il saldo di Imu e Tasi. I contribuenti non dovrebbero avere brutte sorprese: i Comuni non possono aumentare le aliquote se non in caso di dissesto finanziario. Tuttavia sarà una stangata per 25 milioni di italiani. Un rapporto della Uil calcola che il conto del saldo, dopo l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, sarà quest'anno di 10,1 miliardi di euro (20,2 miliardi in totale) e il costo medio complessivo dell'Imu/Tasi su una seconda casa sarà di 1.070 euro medi (535 euro da versare per il saldo), con punte di oltre 2 mila euro nelle grandi città.

C'è inoltre l'aggravante dell'incertezza che pesa sulle aliquote. In linea di massima (ma lo spieghiamo meglio accanto) valgono le aliquote 2016 deliberate entro il 30 aprile e pubblicate sul sito del ministero delle finanze entro il 28 ottobre.

In mancanza di atti deliberati quest'anno, valgono le aliquote del 2015. «Il consiglio migliore, tuttavia, è quello di verificare le aliquote comunali» afferma il presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa. Quest'anno, poi, bisogna tener conto della riduzione

ne del 50 per cento di Imu e Tasi per gli immobili concessi in comodato ai figli (o ai genitori) e dello sconto del 25 per cento per le seconde case date in affitto con canone concordato.

Prima casa e terreni agricoli. Le prime case da quest'anno non pagano né Imu né Tasi. Lo stesso vale per i terreni agricoli. Non pagano poi le pertinenze dell'abitazione principale (una per categoria catastale). Ma attenzione: le case e ville di lusso (A/1, A/8 e A/9) continuano a dover pagare l'imposta e inoltre per i cittadini residenti all'estero e iscritti all'Aire l'esenzione vale per una sola unità immobiliare.

Secondo case. Dovrebbero essere poche le variazioni di aliquote introdotte quest'anno. Molti Comuni le hanno confermate, anche perché non possono essere aumentate (se non per i Comuni che hanno dichiarato dissesto). In questo caso il calcolo è semplice: a giugno si è pagata metà dell'imposta del 2015, ora va versata l'altra metà. Il suggerimento è verificare le delibere sul sito delle Finanze (www.Finanze.it) che è l'unico a far fede.

Affitti concordati. Per le seconde case in affitto c'è una novità. Gli immobili affittati con canone concordato hanno uno sconto del 25 per cento sull'imposta dovuta: poteva

essere applicato già nell'acconto pagato a giugno ma, se così non è stato, la riduzione va applicata alleggerendo il saldo. Le tipologie di affitto con lo sconto sono: i contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari oltre i 6 mesi; i contratti transitori (da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

Colpite le aziende ma i più stangati sono gli albergatori

Una stangata soprattutto per le attività economiche. Secondo la Cgia, gli albergatori pagheranno 6.000 euro a immobile».

Seguono i proprietari dei grandi magazzini commerciali (cat. D8) 4.000 euro e i "capitani" delle grandi industrie (D7) 3.220 euro. Gli artigiani e i piccoli imprenditori (D1) pagheranno poco più di 2.000 euro, gli studi professionali (A10) poco più di 1.000 euro. Infine, il saldo su negozi (C1) e laboratori (C3) costerà ai commercianti e ai piccoli artigiani rispettivamente 498 e 377 euro.

Per la Tasi, poi, l'imposta dovuta va divisa tra inquilino e proprietario. Ma se l'inquilino abita nell'immobile e questo non è di lusso non deve pagare: gode di un'esenzione prima casa. La quota che spetta a ciascuno è indicata nelle delibere comunali. Senza indicazioni ufficiali l'affittuario paga il 10 per cento e il resto il possessore.

Comodato ai figli. È stato introdotto uno sconto del 50 per cento per le case date in comodato a genitori o figli che le adibiscono ad abitazione principale. Però ci sono dei paletti: il contratto deve essere registrato, il proprietario che dà in comodato l'immobile ne può possedere solo uno e risiedere o dimorare abitualmente nel comune nel quale è l'immobile dato al figlio. La riduzione si applica anche se, oltre all'immobile concesso a figli o genitori, il proprietario possiede anche un altro immobile nello stesso comune, adibito ad abitazione principale.

Il calcolo del saldo. Il meccanismo migliore è quello di calcolare l'importo dovuto per l'intero anno (aliquote più eventuali sconti) in base alle delibere valide per il 2016 e poi sottrarre agli importi di quanto pagato a giugno. Il codice tributo per le seconde case (il caso più frequente) è il 3918 per l'Imu e il 3961 per la Tasi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

il vademecum

DOMANDE E RISPOSTE

IL ROMPICAPPO DEL CALCOLO

Le aliquote? In Comune o sul sito del ministero

Cosa è la Tasi?

La Tasi è un tributo che va versato al Comune e che viene utilizzato dal Comune per garantire la copertura dei cosiddetti "servizi indivisibili": illuminazione pubblica, manutenzione stradale e del verde pubblico, protezione civile, vigilanza urbana, anagrafe.

Cosa devo pagare l'Imu o la Tasi?

L'Imu si deve versare per il possesso di qualunque immobile, terreno o area edificabile. Sono esentate le abitazioni principali di categoria catastale A2, A3, A4, A5, A6 e A7; i fabbricati rurali strumentali e i terreni nei comuni montani. La Tasi si deve versare per qualunque immobile utilizzato, esclusi i terreni: non la si paga sulle prime case. In generale quindi si pagano entrambe.

Per il saldo di Imu e Tasi, quali delibere occorre prendere in considerazione per calcolare l'importo?

Il contribuente deve considerare la delibera del Comune nel quale risiede l'immobile a patto che sia stata adottata entro il 30 aprile 2016 e che sia pubblicata sul sito delle Finanze.

Nel caso in cui non risulti alcuna delibera Imu e Tasi pubblicata per l'anno 2016 sul sito delle Finanze, quali aliquote si devono considerare?

In questo caso, il versamento del saldo di Imu e Tasi deve essere calcolato sulla base delle aliquote in vigore nell'anno 2015, tenendo ovviamente conto delle nuove esenzioni introdotte con la legge di stabilità 2015.

È valida la delibera del Comune pubblicata oltre il termine del 30 aprile?

No, in questo caso restano valide le aliquote utilizzate per il 2015.

Nel caso in cui la delibera che fissa le aliquote Imu e Tasi risulti approvata entro il termine di legge, ma pubblicata sul sito delle Finanze oltre la data del 28 ottobre 2016, è valida per il calcolo del saldo 2016?

No, anche in questo caso le aliquote applicabili per l'anno 2016 sono quelle vigenti nel 2015, perché, precisa il ministero delle Finanze, «in materia di Imu e 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».

Se la delibera per il 2016 prevede l'aumento delle aliquote dell'Imu sia per l'abitazione principale di lusso sia per gli altri immobili, considerato il blocco degli aumenti dei tributi locali, si applicano le aliquote vigenti per l'anno 2015?



Un modello F24 per il saldo

Sì, la legge di stabilità dello scorso anno ha previsto «l'automatica sospensione dell'efficacia delle delibere che prevedono aumenti dei tributi rispetto ai livelli di aliquote applicabili per l'anno 2015».

Poniamo che la delibera introduca un'aliquota agevolata dell'Imu per gli immobili di categoria catastale C1 utilizzati direttamente dal possessore, ma, allo stesso tempo, aumenti quella relativa ad un'altra fattispecie. La delibera deve considerarsi nel complesso inefficace oppure il contribuente può beneficiare dell'aliquota agevolata?

Il contribuente usufruisce dell'aliquota agevolata deliberata per i negozi in quanto l'atto deve considerarsi inefficace solo nella parte in cui dispone l'aumento. Sono, invece, fatte salve le restanti parti che non comportano alcun incremento delle aliquote.

Se la delibera pubblicata sul sito delle Finanze stabilisce per il comodato un'aliquota dell'Imu più alta di quella vigente nel 2015, come deve comportarsi il contribuente?

Deve applicare l'aliquota agevolata vigente nel 2015. Le stesse considerazioni sono valide anche in merito agli immobili locati a canone concordato per i quali la legge di stabilità 2016 ha previsto, sia per l'Imu che per la Tasi, la riduzione dell'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, al 75 per cento. Tale riduzione deve essere applicata, pertanto, sull'imposta calcolata tenendo conto dell'eventuale aliquota agevolata vigente nel 2015.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

IL VENERDÌ NERO DELLE TASSE

- CHI PAGA L'IMU**
La pagano tutti i proprietari immobiliari meno che quelli di prime case classificate A2, A3, A4, A5, A6 e A7, di alloggi sociali e di cooperative edilizie. Esentati anche i proprietari di terreni agricoli.
- CHI PAGA LA TASI**
La pagano tutti i proprietari di immobili utilizzati, compresi gli inquilini. Esentate le prime case e i terreni agricoli.
- COME SI PAGA**
Con il saldo da corrispondere entro venerdì prossimo.
- QUANTO SI PAGA**
L'importo può essere calcolato sui calcolatori online come quello su www.Ammministrazionicomunali.it. Per conoscere le aliquote rivolgersi al proprio Comune o consultare le delibere su www.finanze.it
- LE NOVITÀ**
L'esenzione dei terreni agricoli, lo scontro del 25% dell'imposta sulle seconde case affittate e canone concordato, lo sconto del 50% per le abitazioni date in comodato a genitori o figli che le usano come abitazione principale.

