

Entro il 16 giugno i titolari di fabbricati e aree edificabili devono versare gli acconti

Imu e Tasi, è tempo di pagare

Possibile l'unica soluzione se c'è la delibera comunale

Pagina a cura
DI **SERGIO TROVATO**

E tempo di pagare gli acconti Imu e Tasi. Mancano, infatti, poco più di 10 giorni per la scadenza. Il termine ultimo per passare alla cassa è quello tradizionale del prossimo 16 giugno. Sono tenuti a versare le imposte locali tutti i contribuenti titolari di fabbricati e aree edificabili. Sono invece esonerati dal prelievo gli immobili adibiti a abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli, e i terreni agricoli. Allo stesso modo sono tenuti a pagare la Tasi coloro che possiedono fabbricati e aree edificabili. Dal 2016, però, non sono più obbligati al versamento possessori e detentori delle unità immobiliari destinate a abitazione principale. Pagano entrambi i tributi con uno sconto, rispettivamente, del 50 e del 25%, gli immobili dati in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, e quelli locati a canone concordato. Gli acconti possono essere calcolati sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai comuni per i 12 mesi dell'anno precedente. Quindi va versato il 50% di quanto pagato nel 2016. Naturalmente, i contribuenti possono pagare in un'unica soluzione se conoscono le deliberazioni adottate dalle amministrazioni comunali.

Imu. Sono soggetti all'Imu fabbricati e aree edificabili. Non devono, invece, versare l'imposta i titolari di immobili destinati a prima casa e equiparati, con relative pertinenze, per i quali è prevista l'esenzione. La nozione di prima casa per l'Imu è leggermente diversa rispetto a quella stabilita per l'Ici dall'art. 8 del dlgs 504/92. In base all'art. 13 del dl 201/11, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel cata-

sto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. In presenza delle condizioni di legge questi immobili sono esenti, tranne quelli iscritti nella categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. La legge prevede per queste unità immobiliari l'applicazione di una aliquota ridotta del 4 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 2 punti percentuali, e una detrazione di 200 euro. Mentre l'aliquota di base per tutti gli altri immobili, a partire dalle seconde case, è fissata nella misura del 7,6 per mille, che gli enti locali possono aumentare o diminuire di 3 punti percentuali.

I soggetti obbligati al pagamento dovranno mettere mano al portafoglio e versare il 50% dell'imposta calcolata in base ad aliquote e detrazioni adottate nel 2016. Il resto dovrà essere pagato entro il 16/12, a congruaggio di quanto dovuto per l'intero anno facendo riferimento a aliquote e detrazioni deliberate per il 2017. Dal 2016 è stata estesa l'esenzione Imu ai terreni. L'art. 1, comma 13, della legge di Stabilità 2016 (208/15) stabilisce che non sono tenuti al pagamento dell'imposta, oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del Mef 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli

professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile. I terreni che non rientrano nei confini dell'esenzione, sono ovviamente soggetti al pagamento del tributo.

Tasi. Sia i proprietari degli immobili che gli inquilini sono tenuti a versare l'imposta sui servizi indivisibili. In seguito alle modifiche apportate alla disciplina della Tasi, a partire dal 2016 sono fuori dal campo di applicazione del tributo degli immobili utilizzati come abitazione principale da possessori e detentori, vale a dire anche dagli inquilini, a condizione che non siano classificati catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9. La Tasi si paga solo su fabbricati e aree edificabili. Mentre non sono soggetti a imposizione i terreni. La base imponibile è la stessa dell'Imu.

Le agevolazioni. Imu e Tasi hanno in comune le stesse agevolazioni per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, e per quelli locati a canone concordato. Per i primi l'articolo 1, comma 10, della legge di Stabilità 2016 ha abolito il potere di assimilazione dei comuni e ha previsto una riduzione del 50% della base imponibile. I beneficiari possono fruirne purché sussistano le condizioni richieste dalla norma. Nello specifico, il comodante deve avere la residenza anagrafica e la dimora nel comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. Oltre all'immobile concesso in comodato, può essere titolare di un altro immobile nello stesso comune, che deve essere utilizzato come propria abitazione principale, purché non si tratti di un fabbricato di pregio (immobile di lusso, villa

o castello). Quest'ultimo requisito è imposto anche per l'unità immobiliare data in comodato. Il comodante può possedere anche altri immobili, a condizione però che non siano classificati tra quelli destinati a uso abitativo. Hanno diritto a un trattamento agevolato, infine, anche per gli immobili locati a canone concordato. È previ-

sto uno sconto del 25% sia per l'Imu che per la Tasi. Il beneficio fiscale spetta a prescindere dal fatto che i comuni abbiano previsto per questi fabbricati un'aliquota ordinaria o agevolata. Dopo aver determinato il quantum dovuto per le due imposte, va versato solo il 75% del loro ammontare.

Modalità di pagamento.

Il pagamento di entrambi i tributi può essere effettuato con il modello F24 o tramite apposito bollettino di conto corrente postale, secondo le regole stabilite dall'art. 17 del dlgs 241/97. Quindi, le somme versate dai contribuenti vengono incassate dalla «Struttura di gestione» e riversate all'ente interessato.

— © Riproduzione riservata —

Comodato d'uso, vale la data del contratto

Per il Mef (nota 8876/16), per il contratto di comodato d'uso verbale non conta la data di registrazione, ma quella di conclusione del contratto stesso per poter fruire delle agevolazioni fiscali. Dunque, la riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi in caso di concessione in comodato di un immobile a un parente in linea retta entro il primo grado, che lo utilizzi come abitazione principale, decorre dalla conclusione del contratto, a prescindere dalla data di registrazione del contratto verbale. Lo scorso anno Confedilizia aveva rilevato un contrasto tra due diverse interpretazioni in merito ai termini per la registrazione del contratto di comodato d'uso verbale ai fini del riconoscimento delle agevolazioni. Il ministero ha precisato che è da intendersi superata l'interpretazione «nella precedente nota n. 2472 del 29 gennaio 2016». Inol-

tre, ha richiamato la risoluzione n. 1/16 e ha confermato che non c'è un termine per la registrazione del contratto di comodato verbale e che per la decorrenza della riduzione del 50% della base imponibile Imu e Tasi «si deve prendere in considerazione la data di conclusione del contratto stesso». L'obbligo di registrazione del contratto per avere diritto alla riduzione del tributo è un adempimento che risulta eccessivo. Sarebbe stato sufficiente richiedere una scrittura privata autenticata, per assicurare la certezza della data di decorrenza del contratto e, per l'effetto, dell'agevolazione. A maggior ragione se, come sostenuto dal Mef, alla registrazione del contratto verbale di comodato non gli viene riconosciuta neppure quella valenza che dovrebbe avere in ordine alla certezza della data, dalla quale dovrebbe decorrere il beneficio fiscale.

L'acconto Imu ai raggi X

Scadenza acconto	16 giugno
Scadenza saldo	16 dicembre
Obbligati al pagamento	I titolari di fabbricati e aree edificabili
Esonerati	<ul style="list-style-type: none"> I titolari di immobili adibiti a abitazione principale e equiparati (per esempio, immobili posseduti dai dipendenti del comparto sicurezza, alloggi sociali) I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti imprenditori agricoli
Non sono esenti	Gli immobili utilizzati come prima casa inquadrati nella categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso, ville e castelli)
La base di calcolo	<ul style="list-style-type: none"> dei fabbricati è costituita dalle rendite catastali quella delle aree edificabili dal valore di mercato
L'acconto può essere calcolato	Applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni nel 2016
L'imposta deve essere versata	Con l'F24 o con il bollettino di conto corrente postale

L'acconto Tasi

Scadenza acconto	16 giugno
Scadenza saldo	16 dicembre
Tenuti al pagamento	I titolari di fabbricati e aree edificabili
Esclusi dal prelievo	I possessori e detentori di immobili adibiti a abitazione principale
L'imposta va pagata	Con l'F24 o con il bollettino di conto corrente postale

