



Infostudio

N. 13 del 25.05.2018

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Acconto IMU e TASI 2018

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarla circa la scadenza del 18 giugno 2018. Si tratta della data entro cui occorre provvedere al versamento dell'acconto IMU e TASI dovute sugli immobili.

Premessa

Il 18 giugno 2018 scade il versamento del saldo IMU e TASI 2018 dovute sugli immobili. In realtà la scadenza è il 16/06, ma cade di sabato e, quindi, si slitta al primo giorno lavorativo successivo. Il saldo scade il 17 dicembre 2018 (poiché il 16 dicembre cade di domenica).



OSSERVA – IMU e TASI sono dovute in base alla percentuale di possesso ed ai mesi di possesso (si computa per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni).

Sono soggetti passivi:

- Possessore a titolo di proprietà;
- Titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (se su un immobile c'è ad esempio usufrutto, il soggetto passivo è l'usufruttuario e non anche il nudo proprietario);
- Il locatario dei beni in leasing, il concessionario di beni demaniali;
- Per la TASI anche l'occupante





<i>Regole generali</i>	
<i>IMU</i>	<i>TASI</i>
L'IMU non è mai dovuta dall'occupante l'immobile (salvo se trattasi di bene in leasing)	La TASI, a differenza dell'IMU, è dovuta anche dall'occupante l'immobile (ad esempio dall'inquilino) con alcune eccezioni. La quota TASI dell'inquilino è quella fissata dalla delibera comunale e se nulla dovesse essere previsto al riguardo, questa si intende nella misura del 10% (ed il 90% a carico del possessore). La TASI non è dovuta dall'occupante: <ul style="list-style-type: none">• se l'immobile rappresenta la sua abitazione principale di categoria catastale non di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7);• oppure l'immobile è stato occupato per meno di sei mesi nell'anno.

Si tenga inoltre presente che:

- In ambito IMU i comproprietari sono responsabili autonomamente per la propria quota (del mancato versamento della quota IMU di un comproprietario non ne risponde anche l'altro);
- In ambito TASI, invece, tra i comproprietari c'è responsabilità solidale (del mancato pagamento della TASI dovuta dal comproprietario ne risponde anche l'altro);
- In ambito TASI, inquilino e possessore NON sono responsabili solidalmente (del mancato pagamento della quota TASI dell'inquilino NON ne risponde anche al proprietario);
- In caso di decesso, l'erede dovrà provvedere al pagamento di IMU e TASI in nome del defunto fino alla data del decesso ed in nome proprio dalla data di apertura della successione (coincidente con la data del decesso);
- Per gli immobili in leasing, il soggetto passivo IMU e TASI è il locatario / conduttore, dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.
- E' confermato anche per il 2018 il blocco dei tributi locali ai livelli del 2015. Occorre eventualmente verificare solo se il comune ha confermato per il 2018 la maggiorazione TASI già confermata per il 2016 e 2017.

Chi paga e chi non paga

Il legislatore prevede casi di esenzioni dal pagamento dei due tributi. Di seguito, dunque, si fornisce un elenco riepilogativo degli immobili soggetti o esentati dal versamento dei due tributi.

IMU e TASI		
(Abitazione principale: immobile in cui il possessore ed il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Per lo stesso nucleo familiare è possibile avere una sola abitazione principale, salvo che i due immobili siano situati in comune diverso (se marito e moglie stabiliscono residenza e dimora in due immobili diversi situati nello stesso comune, solo uno di essi può considerarsi abitazione principale. Tale regola non vale se i due immobili fossero ubicati in comune diverso)		
<i>Tipologia di immobile</i>	<i>IMU</i>	<i>TASI</i>
Abitazione principale di categoria catastale NON di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7)	NON dovuta	NON dovuta
Abitazione principale di categoria catastale di lusso (A1, A8, A9)	Dovuta	Dovuta
Pertinenze abitazione	Esenti nel limite massimo di tre ciascuna	Esenti nel limite massimo di tre ciascuna





principale di categoria NON di lusso	appartenente a categoria catastale C/2,C/6 e C/7)	appartenente a categoria catastale C/2,C/6 e C/7)
Pertinenze abitazione principale di categoria di lusso	NON esenti (si considerano ad ogni modo pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente)	NON esenti (si considerano ad ogni modo pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente)

IMU e TASI (Terreni agricoli, aree fabbricabili e fabbricati rurali)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricati rurali strumentali	NON dovuta	Dovuta (aliquota massima 1 per mille)
Fabbricati rurali "abitativi"	Dovuta (salvo che siano abitazione principale o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale)	Dovuta (salvo che siano abitazione principale o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale)
Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti/IAP	Esente (è necessario che vi siano congiuntamente possesso e conduzione. Se manca uno dei due requisiti non si applica l'esenzione)	I terreni sono sempre esenti dalla TASI
Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448	Esente	
Terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;	Esente	
Terreni "agricoli" (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei comuni di cui all'elenco della circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993).	Esente (se il comune è contrassegnato dalla sigla PD - parzialmente delimitato- l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione. Al riguardo contattare l'ufficio tributi).	
Terreni agricoli non rientranti in nessuno dei casi precedenti	NON esente	
Area fabbricabile	NON Esente	
Area fabbricabile posseduta e condotta (come terreno agricolo) da coltivatore diretto/IAP	Esente	





Per i terreni/aree edificabili occorre tener presente le seguenti altre regole:

Da sapere Per terreni/aree edificabili	
Ipotesi	Regola
Area edificabile ricadente nell'elenco di cui alla Circolare n. 9/1993.	La stessa Circolare 9/1993 precisa che all'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile
Un soggetto coltivatore diretto/IAP che è possessore ma non conduttore di un terreno.	Il terreno non è esente IMU, poiché non sono verificate entrambe le condizioni (ossia possesso e conduzione del fondo). Ovviamente il terreno sarà, comunque, esente se rientra in altra delle ipotesi di esenzione di cui sopra.
Terreno agricolo in comproprietà tra due soggetti ma solo uno di essi è coltivatore diretto/IAP che conduce anche il fondo.	L'esenzione vale solo per il comproprietario che ha possesso e conduzione
Terreno agricolo posseduto e condotto "in affitto" da coltivatore diretto/IAP.	Il proprietario paga l'IMU salvo che non si rientra in altri casi di esenzione (terreno ubicato in comune di cui all'elenco circolare n. 9, ecc.)

IMU e TASI Altri casi (Esenzione/Non esenzione)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Immobili merce (purché non locati)	Esenti	NON esente (aliquota base 0,1%, aliquota massima 0,25% e possibilità di azzeramento per i comuni)
Fabbricati di categoria E	Esenti	Esenti
Fabbricati destinati ad uso culturale (biblioteche, teatri, ecc.); fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese, casa parrocchiale, ecc.); fabbricati della Santa Sede	Esenti	Esenti
Immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc.	Esenti (salvo in caso d'uso promiscuo)	Esenti (salvo il caso di uso promiscuo)
Immobili posseduti da partiti politici	NON esenti	NON esenti
Immobili destinati a scopi istituzionali (scuole, ecc.)	Esenti	Esenti
Immobili destinati a CCIAA	NON esenti	NON esenti
Immobili posseduti da istituti bancari	NON esenti	Esenti
Rifugi alpini e bivacchi	NON esenti	Esenti
Immobili nella ZFU (Zone franche Urbane)	Verificare le singole disposizioni	Verificare le singole disposizioni
Immobili colpiti dagli eventi sismici del 2017 nell'Isola di Ischia, distrutti / oggetto di ordinanze sindacali di sgombero adottate entro il 31.12.2017, in quanto inagibili	L'esenzione opera a decorrere dalle rate in scadenza dopo il 21/8/2017, fino alla definitiva ricostruzione / agibilità e comunque fino al 2018 (art. 2, comma 5-ter, DL n. 148/2017).	L'esenzione opera a decorrere dalle rate in scadenza dopo il 21/8/2017, fino alla definitiva ricostruzione / agibilità e comunque fino al 2018 (art. 2, comma 5-ter, DL n. 148/2017).





Riduzioni, sconti ed assimilazioni all'abitazione principale

Il legislatore prevede riduzioni e sconti in determinati casi. Inoltre sono previste ipotesi in cui l'immobile posseduto è assimilato all'abitazione principale. In particolare:

IMU e TASI (Riduzioni e sconti)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015)	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015)
Immobile dichiarato di interesse storico/artistico	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato)	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato)
Immobile dichiarato inagibile/inabitabile	Sconto 50%	Sconto 50%
Immobile locato a canone concordato	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico)	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico)

Osserva



Per l'abitazione principale, ai fini IMU è riconosciuta una deduzione di 200 euro da ripartirsi tra i comproprietari (quindi, ad esempio, in caso di immobile con due comproprietari, questa sarà pari a 100 euro ciascuno) e tra acconto e saldo. Il comune può prevedere ulteriori casi di riduzione/esenzione (verificare, dunque, le singole delibere comunali)





Da sapere

Comodato genitori e figli

Affinché trovi applicazione l'agevolazione del 50% è necessario che siano rispettate congiuntamente e seguenti condizioni:

- ↳ *il comodato deve essere stipulato tra parenti in linea retta entro il 1° grado e, quindi, tra genitore e figlio;*
- ↳ *il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);*
- ↳ *il comodante deve possedere un solo immobile sul territorio nazionale (salvo che si tratti della sua abitazione principale non di lusso);*
- ↳ *il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;*
- ↳ *l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7);*
- ↳ *il comodato (scritto o verbale) deve essere registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.*

Immobile inagibile/inabitabile

- ↳ *L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;*
- ↳ *In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (il comune provvederà poi alla verifica).*





IMU e TASI ASSIMILAZIONI ABITAZIONE PRINCIPALE	
Tipologia di immobile	Assimilazione
Ex casa coniugale oggetto di assegnazione (<i>soggetto passivo è l'ex coniuge assegnatario</i>)	SI
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica	SI
Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008	SI
Un 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, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica	SI
Una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.	SI (in caso di più unità abitative possedute in Italia dal pensionato estero, questi può scegliere liberamente quale di esse considerare assimilata)
L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata	SI (solo se prevista dalla delibera comunale)

