Il 18 dicembre 2017 (poiché il 16/12 cade di sabato) scade il termine di versamento per il saldo IMU e TASI dovute per l'anno d'imposta in corso. L'acconto è scaduto, invece, il 16 giugno. Il presente elaborato illustra le regole principali previste dalla disciplina di riferimento dando attenzione anche all'aspetto pratico (modalità di calcolo e versamento dei due tributi). In sede di premessa, è utile ricordare le caratteristiche che contraddistinguono le due tipologie di imposte/tasse:

IMU/TASI

Cosa	***Chi***	***Note***
Soggetti Passivi IMU	ð il possessore a titolo di proprietà; ð il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie; ð l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale; ð il locatario dei beni in leasing, il concessionario di beni demaniali.	La TASI, a differenza dell'IMU, è dovuta anche dal detentore materiale dell'immobile (occupante), purché la detenzione si sia protratta per più di sei mesi nell'anno d'imposta. La quota TASI a carico del possessore (inteso come proprietario) è quella fissata dalla delibera comunale, e in mancanza di previsione, la misura è da intendersi nel 90% (la restante parte è a carico dell'occupante). L'occupante non versa la sua quota TASI se, durante l'anno, la detenzione si è protratta per meno di 6 mesi (computando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni)
Soggetti passivi TASI	ð il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.); ð il detentore a qualsiasi titolo (es. inquilino, comodatario, ecc.).	

Si tenga presente che:

- entrambi i tributi sono dovuti in base alla percentuale ed ai mesi di possesso (si considera per intero il mese in cui il possesso si protrae per più di 15 giorni);
- per l'IMU, ogni comproprietario è responsabile autonomamente della propria obbligazione tributaria;
- per la TASI i comproprietari sono responsabili solidalmente ed ogni coinquilino è responsabile autonomamente;
- proprietario e inquilino rispondono, invece, ciascuno per la propria quota TASI non versata o versata in maniera insufficiente, senza responsabilità solidale tra di essi.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

La base imponibile

Per la determinazione della base imponibile IMU e TASI valgono le stesse regole. In particolare:

BASE IMPONIBILE IMU/TASI	
Cosa	***Post D.L. 50/2017***
	Rendita catastale dell'immobile rivalutarla del 5% e moltiplicati per i seguenti coefficienti: ð 160 per i fabbricati del gruppo catastale A e delle categorie C/2, C/6 e C/7; ð 140 per i fabbricati delle categorie B, C/3, C/4 e C/5; ð 80 per i gruppi A/10 e D/5; ð 65 per la categoria D; ð 55 per la categoria C/1.
Fabbricati	La base imponibile è ridotta al 50% nei seguenti casi: ð fabbricati di interesse storico o artistico e nel caso i cui si tratti di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (art. 13, comma 3 lett. a, del D.L. n. 201/2011); ð immobile ceduto in comodato tra genitori e figli (purché siano rispettate tutte le condizioni fissate dalla Legge di Stabilità 2016). ð Le due agevolazioni sono cumulabili (Telefisco 2016). ð Per le abitazioni principali, ai fini IMU, continua ad essere riconosciuta la detrazione di 200 euro da ripartirsi tra i comproprietari e tra acconto e saldo.
Terreni	Reddito dominicale, rivalutarlo del 25% e moltiplicato per 135
Aree Edificabili	Valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento
Immobili di categoria D privi di rendita	La base imponibile è determinata – alla data d'inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione – dal valore, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando i coefficienti di rivalutazione determinati annualmente con apposito Decreto Ministeriale (art. 5, comma 3 del D. Lgs. n. 504/1992). Ai fini della determinazione della base imponibile occorre considerare il costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno; le spese incrementative; le rivalutazioni economico/fiscali, eventualmente effettuate; gli interessi passivi capitalizzati; i disavanzi di fusione, il tutto come risultante dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in riferimento al quale sono dovute IMU e TASI (Circolare n. 6/Df/2013). Tali costi vanno poi moltiplicati per i coefficienti di rivalutazione in vigore per l'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Termini e modalità di versamento

Il versamento dell'IMU e della TASI è effettuato:

- in acconto (16 giugno);
- e saldo (16 dicembre). Per il 2017 il termine slitta al 18/12 poiché il 16 dicembre cade di sabato.

Per le modalità di versamento, è quella con Modello F24, in cui occorre indicare:

- il codice catastale del comune in cui è ubicato l'immobile;
- codice tributo;
- barrare la casella "saldo" (o acconto a seconda di ciò che si sta versando);
- barrare la casella "ravvedimento", se trattasi di rimedio all'omesso/insufficiente versamento;
- indicare il numero di immobili oggetto del versamento;
- indicare l'anno di riferimento (es. 2017);
- indicare l'importo a debito da versare;
- indicare l'eventuale importo a credito da compensare;

Attenzione

Il versamento (per i non titolari di partita IVA) può avvenire anche tramite bollettino di c/c, eseguito mediante presentazione all'ufficio postale in cui vanno inseriti:
ð gli estremi di c/c del comune destinatario del versamento;
ð importo in lettere e cifre;
ð causale di versamento (es. acconto IMU 2017);
ð i dati del soggetto che esegue il versamento (soggetto passivo del tributo);
ð eventualmente anche il codice tributo.
I **residenti all'Estero** che devono versare IMU TASI per immobili posseduti in Italia, laddove non hanno possibilità di farlo con F24 online, eseguono il pagamento con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili. Le coordinate su cui fare il bonifico devono essere chieste al Comune, presso l'Ufficio Tributi. In generale è buona norma inserire nella causale del versamento gli stessi dati contenuti nel Modello F24, ovvero Codice fiscale o partita IVA del contribuente, indicazione dell'imposta versata (IMU/TASI), l'anno di riferimento, indicare se si tratta di "Acconto" o "Saldo". Possibilmente inserire, se si riesce, anche i Codici Tributo. A seconda del comune può essere utile o richiesto di inviare anche copia del bonifico via Fax o mail.

Le aliquote da applicare

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Occorre tener presente le seguenti regole:

ð Per l'acconto 2017, il contribuente applicava le aliquote deliberate per il 2016 dal comune (di ubicazione dell'immobile).

ð L'acconto era pari al 50% dell'importo complessivamente calcolato (considerando i mesi di possesso su base annua).

ð Per il saldo 2017 (18 dicembre) occorre applicare le aliquote "eventualmente" deliberate per il 2017.

Con apposito comunicato del 16 novembre 2017, il MEF ha dettato le indicazioni da seguire per la corretta individuazione dell'aliquota con cui determinare il saldo. In esso si legge che il versamento del 18 dicembre va effettuato, sulla base delle delibere approvate dal comune per lo stesso anno 2017 a condizione che (congiuntamente):

- la delibera sia stata adottata dal comune entro il 31 marzo 2017, ossia il termine fissato per l'approvazione del bilancio;
- la delibera sia stata pubblicata sul sito internet www.finanze.it entro il 28 ottobre 2017;
- l'aliquota fissata per la singola fattispecie impositiva non sia stata aumentata rispetto a quella applicabile nell'anno 2015.

Per ognuno dei predetti punti è stato chiarito quanto segue:

Chiarimenti MEF

1° condizione – Sono fatte salve le ipotesi di esercizio da parte del comune del potere di autotutela amministrativa volto all'eliminazione di un vizio di legittimità o alla correzione di un errore materiale, oltre alle fattispecie espressamente previste dalla legge. Tra queste ultime vanno menzionate il dissesto finanziario, per effetto del quale l'ente locale è tenuto a deliberare le aliquote nella misura massima consentita (art. 251 D. Lgs. n. 267/2000) e deve farlo a prescindere dall'avvenuta scadenza del termine di approvazione del bilancio, e l'accertamento negativo in ordine al permanere degli equilibri di bilancio (art. 193 D. Lgs. n. 267/2000), che consente all'ente locale di variare in aumento le aliquote entro il 31 luglio di ciascun anno. Dunque, per tali comuni il termine da prendere a riferimento può essere il 31/07.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

2° condizione – Devono considerarsi efficaci, anche se pubblicate dopo il 28/10:
· la delibera che rappresenta conferma di quella 2016;
· la delibera adottata dal comune in dissesto finanziario;
· la delibera ripubblicata e riportante la nota “errata corrige”, a causa di un errore intervenuto nella prima pubblicazione. Pertanto, in tal caso, ai fini del versamento deve essere preso in considerazione il testo della delibera corrispondente alla seconda pubblicazione.

3° condizione – Nel caso in cui emerga che la delibera pubblicata per l’anno 2017 stabilisca, per una o più fattispecie, un aumento delle aliquote dell’IMU o della TASI rispetto all’anno 2015, tale aumento è inefficace ai sensi del art. 1, comma 26, della legge n. 208 del 2015 (blocco dei tributi locali), con la conseguenza che il versamento deve essere effettuato sulla base dell’aliquota deliberata nell’anno 2016, eccetto il caso in cui essa costituisca a sua volta un aumento rispetto all’anno 2015. In tale ipotesi, infatti, il versamento per l’anno 2017 dovrà essere effettuato sulla base dell’aliquota applicabile nell’anno 2015 (con il blocco dei tributi locali l’intento del legislatore è stato quello di mantenere la pressione fiscale locale allo stesso livello o al di sotto del 2015). Si ricorda, tuttavia, che per espressa previsione del citato comma 26, la sospensione degli aumenti dei tributi locali non si applica per i comuni che deliberano il dissesto o il pre-dissesto finanziario.

Codici tributo per il versamento

I codici tributo da utilizzare per il versamento sono i seguenti (sia per acconto che saldo):

Codici tributo IMU

3912 – Abitazione principale e relative pertinenze

3914 – Terreni

3916 – Aree fabbricabili

3918 – Altri fabbricati

3925 – Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO”;

3930 – Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE

Codici tributo IMU

3958 – Abitazione principale e relative pertinenze

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

3859 – Fabbricati rurali a uso strumentale
3960 – Aree fabbricabili
3961 – Altri fabbricati

Abitazione principale ed assimilazioni

L'IMU e la TASI non sono dovute sull'abitazione principale di categoria catastale non di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7) e relative pertinenze (nel limite massimo di 3 ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7). I due tributi sono invece dovuti sull'abitazione principale di categoria catastale di lusso (A/1, A/8 ed A/9) e relative pertinenze.

Attenzione
In merito alla TASI:
ð qualora, l'immobile occupato sia abitazione principale per il conduttore ed appartenente a categoria di lusso, la TASI continua ad essere dovuta sia dal proprietario sia dal conduttore (quest'ultimo versa la TASI nella misura fissata dalla delibera comunale, o in mancanza di previsione nella misura del 10%). In ogni caso l'aliquota da applicare è quella prevista per le seconde abitazioni o quella specificamente prevista per gli immobili ceduti in locazione e ciò anche se l'immobile rappresenta abitazione principale per l'occupante.

La disciplina prevede che:

- per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile;
- il Legislatore riconosce ai coniugi (non legalmente ed effettivamente separati) la legittimazione a sdoppiare la residenza qualora gli immobili siano ubicati in Comuni diversi. In questo modo essi mantengono la possibilità di beneficiare delle agevolazioni e delle esenzioni IMU/TASI ciascuno per il proprio immobile di residenza (abitazione principale) – CM n. 3/Df/2012.

CASI DI ASSIMILAZIONE DELL'IMMOBILE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

ð 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;

ð 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;

ð casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

ð 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;

ð 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. In caso di più unità abitative possedute in Italia dal pensionato estero, questi può scegliere liberamente quale di esse considerare assimilata (Circolare n. 10/Df/2015);

ð (Se prevista dalla delibera comunale) 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. La disciplina IMU, infatti, prevede che i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale 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.

Immobile ceduto in comodato tra genitori e figli

Per il fabbricato ceduto in comodato tra genitori e figli è prevista ex lege una riduzione del 50% per IMU e TASI purché siano rispettate determinate condizioni oggettive e soggettive. In particolare la riduzione si applica in queste due sole ipotesi:

- il comodante, (es. genitore) possiede un solo immobile abitativo non di lusso in

Italia che cede in comodato al figlio (non preclude l'agevolazione, l'eventuale possesso, oltre il predetto immobile, di altri immobili diversi dall'uso abitativo come ad esempio terreni, aree edificabili e negozi) e lo stesso comodante deve risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato;
- il comodante (es. genitore) oltre alla casa (non di lusso) data in comodato, è proprietario (in Italia) di una sola altra casa (non di lusso) la quale deve rappresentare la sua abitazione principale e deve essere altresì situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato (anche il tal caso non preclude l'agevolazione l'eventuale possesso di altri immobili diversi dall'uso abitativo come ad esempio terreni, aree edificabili e negozi).

Attenzione

In entrambi i casi, il comodatario deve adibire l'immobile ricevuto in comodato a propria abitazione principale ed il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (sia se verbale sia se scritto).
L'agevolazione in esame è cumulabile con quella prevista per gli immobili di interesse storico ed artistico, per il quali è prevista una riduzione del 50% della base imponibile.

Immobile ceduto in locazione a canone concordato

È previsto uno sconto del 25% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L'agevolazione, pertanto, riguarda esclusivamente le unità abitative locate "a canone concordato" ossia oggetto di un contratto di locazione disciplinato sulla base degli accordi tra associazione dei proprietari e associazione degli inquilini ed è cumulabile con la riduzione del 50% della base imponibile prevista per gli immobili di interesse storico/artistico.

Nota bene

Il contratto a canone concordato è quello stipulato "ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431". Quello a canone libero è, invece, stipulato "ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)".

Imbullonati

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Dal 1° gennaio 2016, per espressa previsione normativa, restano fuori dalla stima catastale dei fabbricati aziendali di categoria D ed E gli “imbullonati”.

La norma dispone che:

- al fine di ottenere l’aggiornamento degli immobili già accatastati, è possibile presentare, a decorrere dal 1° gennaio 2016, domanda di aggiornamento catastale. Inoltre, limitatamente all’anno 2016 e al fine di ottenere l’effetto retroattivo la predetta domanda andava presentata entro il 15 giugno 2016 cosicché la rata di acconto IMU 2016 poteva liquidarsi già sulla base della rendita aggiornata. Infatti, la domanda, presentata entro la predetta data, aveva effetto retroattivo dal 1° gennaio 2016: quindi, ad esempio, una domanda di aggiornamento presentata il 30 maggio 2016 aveva effetto comunque a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Ad ogni modo, l’effetto retroattivo si è avuto indipendentemente dal momento in cui l’aggiornamento è stato inserito nella banca dati catastale (ciò che è indispensabile ai fini della retroattività è che la pratica di aggiornamento sia stata inviata entro il 15 giugno 2016 e ovviamente che la stessa sia andata a buon fine).

Quindi:

- una domanda con protocollo in data 14 giugno 2016 ma con aggiornamento della rendita in banca dati del catasto, ad esempio, con data 1° luglio avrà, comunque, avuto effetto retroattivo dal 1° gennaio 2016. Qualora, sia stata saltata la data del 15 giugno 2016, invece, l’effetto retroattivo non si sarà verificato. Dunque, ciò significa che una domanda di scorporo presentata, in data 20 giugno 2016, non ha avuto effetto retroattivo dal 1° gennaio 2016, ma, poiché si tratta di una variazione di rendita (e non di una rettifica da parte del possessore) avrà avuto efficacia dal 1° gennaio 2017.

Terreni ed aree fabbricabili

L’IMU colpisce anche terreni ed aree edificabili.

La TASI, invece, colpisca solo le aree edificabili e non i terreni.

Terreni ed aree edificabili	
Cosa	**Tributo**

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Terreni agricoli	Solo IMU
Aree edificabili	IMU e TASI

Per i **terreni agricoli**, ad oggi sono previsti i seguenti **casi di esenzione IMU**:

ð Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatore diretto o IAP, ovunque ubicati (ai fini dell'esenzione vi deve essere congiuntamente possesso e conduzione del fondo);

ð Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

ð Terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

ð Terreni (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).

Attenzione

Per i terreni (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), occorre tener presente che:
ð se nel citato elenco, il comune NON è contrassegnato da alcuna sigla, significa che l'esenzione IMU opera per tutti i terreni agricoli ricadenti in quel comune;
ð se nel citato elenco, il comune è contrassegnato dalla sigla PD (parzialmente delimitato) significa che l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione (al riguardo contattare l'ufficio tributi).
Nel caso in cui due o più comuni, di quelli compresi nell'elenco di cui alla Circolare n. 9 del 1993, si fondono tra di loro, occorre tener presente i chiarimenti forniti ds DEF nella Circolare n. 4 del 14 luglio 2016.

Come detto, l'area edificabile, è soggetta sia ad IMU sia a TASI, ma al riguardo si tenga presente che:

- Se l'area edificabile è posseduta e condotta (come terreno agricolo) da un coltivatore diretto/IAP, si applica la stessa disciplina prevista per i terreni agricoli. Dunque, l'area è esente IMU (ed anche TASI, visto che i terreni agricoli

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

non scontano la TASI).

Attenzione

Dall'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993 non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'articolo 2 del decreto legislativo n. 504/1992. Ciò significa che se l'area edificabile ricade in uno di quei comuni, questa non è esente da IMU, salvo che non sia posseduta e condotta da un coltivatore diretto o IAP (quindi, l'area deve essere utilizzata per l'esercizio dell'attività agricola). In tal caso, infatti, come detto, nonostante l'area sia edificabile, poiché essa è posseduta e condotta da un coltivatore diretto/IAP è trattata con la stessa disciplina IMU prevista per i terreni agricoli.
Si tenga inoltre presente che:
ð nel caso di un soggetto coltivatore diretto/IAP è possessore ma non conduttore di un terreno, questi non è esente IMU, poiché a tal fine è necessario che sia verificate entrambe le condizioni, ossia possesso e conduzione del terreno. Ovviamente il terreno sarà, comunque, esente se: ricadente in uno dei comuni di cui alla citata Circolare n. 9 del 1993; oppure ricadente in uno dei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448; oppure sia ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
ð nell'ipotesi di un terreno agricolo in comproprietà tra due soggetti di cui solo uno di essi è coltivatore diretto/IAP che conduce anche il fondo, l terreno agricolo NON è completamente esente IMU (l'altro comproprietario NON beneficia dell'esenzione);
ð gli orti e terreni incolti dotati di reddito dominicale autonomo, vanno trattati (almeno per ora) con la stessa disciplina IMU vista fin qui.

Alcuni esempi

Di seguiti si illustrano alcuni esempi pratici di calcolo e versamento del saldo IMU e TASI in scadenza il prossimo 18 dicembre.

Abitazione principale di lusso e relative pertinenze

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Il sig. Rossi è comproprietario al 50% con la moglie dell'immobile in cui vive e risiede con la propria famiglia, l'immobile è di categoria catastale A/1 e ad esso è legata una pertinenza (C/2). Gli immobili hanno i seguenti dati:
• A/1 – rendita 880,00;
• C/2 – rendita 130,00.
Mettendoci dal lato del sig. Rossi, questi, in tale ipotesi, sull'A/1 e sul C/2, nel 2017, dovrà versare IMU e TASI come abitazione principale (egli non è esente poiché il fabbricato è di categoria di lusso ossia A/1).
Supponendo che il comune di ubicazione dell'immobile non abbia deliberato nuove aliquote 2017 e che l'aliquota TASI (2016) per abitazione principale era dello 0,20% e l'aliquota IMU (2016) per abitazione principale era dello 0,4%:
TASI 2017 ABITAZIONE PRINCIPALE = [(880 +130) x 1,05 x 160] x 0,20% = 339,36 / 2 comproprietari = 169,68:
ð ACCONTO TASI 2017 ABITAZIONE PRINCIPALE (ROSSI) = 169,68 X 50% = 84,84
ð **SALDO TASI 2017 ABITAZIONE PRINCIPALE** (ROSSI) = 169,68 X 50% = 84,84
IMU 2017 ABITAZIONE PRINCIPALE = [(880 +130) x 1,05 x 160] x 0,4% = (678,72 – 200 di detrazione) / 2 comproprietari = 239,36
ð ACCONTO IMU 2017 ABITAZIONE PRINCIPALE (ROSSI) = 239,36 X 50% = 119,68
ð **SALDO IMU 2017 ABITAZIONE PRINCIPALE** (ROSSI) = 239,36 X 50% = 119,68
L'F24 (semplificato) per il saldo 2017 sarà (cod. catastale B963 è a caso):
La detrazione di 200 euro è da dividersi tra i comproprietari (quindi 200/2 = 100) che a sua volta è da dividersi tra acconto e saldo.
Allo stesso modo lo compilerà la moglie comproprietaria.

Immobile locato a canone concordato che rappresenta abitazione principale per l'inquilino e dichiarato di interesse storico artistico

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Il sig. Rossi è proprietario al 100% di un immobile locato (dal 2014) a canone concordato. Tale immobile è di categoria catastale A/2 ed è abitazione principale per l'inquilino. Inoltre, è stato dichiarato di interesse storico/artistico. Si suppongano i seguenti dati:
• rendita A/2 = 1.200,00
• aliquota TASI 2016 = 0,20%
• aliquota IMU 2016 = 0,86%
La delibera comunale non prevede nulla in merito alla percentuale del tributo a carico del possessore e non sono state deliberate nuove aliquote per il 2017.
In tale ipotesi:
ð la TASI 2017 sarà dovuta dal solo possessore (signor Rossi) nella misura del 90% del tributo complessivo;
ð l'inquilino non verserà nulla poiché l'immobile è di categoria non di lusso ed è la sua abitazione principale.
Inoltre:
ð l'immobile è locato a canone concordato ed è di interesse storico/artistico;
ð il sig. Rossi ha, dunque, diritto allo sconto del 25% previsto dalla Legge di Stabilità 2016 ed anche alla riduzione della base imponibile nella misura del 50% prevista per gli immobili di interesse storico/artistico.
Ne consegue che:
ð TASI 2017 proprietario = [(1.200,00 x 1,05) x 160] = 201.600 x 50% = 100.800 x 0,20% = 201,60 x 90% = 181,44 x 75% (ossia lo sconto del 25%) = 136,08 (di cui in acconto il 50% e a saldo l'altro 50%)
ð IMU 2017 = [(1.200,00 x 1,05) x 160] = 201.600 x 50% = 100.800 x 0,86% = 866,88 x 75% (ossia lo sconto del 25%) = 650,16 (di cui in acconto il 50% ed a saldo l'altro 50%)

Immobile ceduto in comodato al figlio

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Il sig. Bianchi è proprietario esclusivo nel comune di Caserta di un appartamento di cat. catastale A/2 con una rendita di 900 euro.
Tale immobile è considerato di interesse storico ed a gennaio 2017 il sig. Bianchi lo ha ceduto in comodato (registrandolo) al figlio il quale da allora vi ha trasferito residenza e dimora. Il sig. Bianchi risiede sempre nel comune di Caserta in altro appartamento (cat. A/2 e quindi non di lusso) sempre di sua proprietà e non ha altre proprietà.
In ipotesi di questo tipo, il sig. Bianchi:
ð può godere dell'agevolazione IMU e TASI prevista dalla Legge di Stabilità 2016 poiché sono soddisfatte tutte le condizioni previste dalla seconda parte della lett. b) comma 10 della stessa Legge;
ð può altresì godere dell'agevolazione prevista per gli immobili di interesse storico.
Si considerino un'aliquota TASI (2016) dello 0,15% e un'aliquota IMU (2016) dello 0,86% e che il comune non abbia deliberato nuove aliquote 2017.
ð TASI 2017 = [(900 x 1,05) x 160] x 50% = 75.600 x 50% = 37.800 x 0,15% = 56,70
Il che equivale anche a dire che:
TASI 2017 = [(900 x 1,05) x 160] x 25% = 37.800 x 0,15% = 56,70
Poiché l'immobile è occupato dal figlio (comodatario) per il quale è la sua abitazione principale (NON DI LUSSO), questi non versa la sua quota TASI, la quale sarà, invece, dovuta solo dal possessore nella misura del 90%.
ð TASI proprietario = (56,70 x 90%) = 51,03 (di cui il 50% in acconto e 50% a saldo)
Riguardo l'IMU questa è dovuta dal solo possessore (l'occupante non paga mai l'IMU).
ð IMU 2017 = [(900 x 1,05) x 160] x 25% = 37.800 x 0,86% = 325,08 (di cui il 50% in acconto e 50% a saldo).
Il modello F24 del saldo da versare a dicembre per il sig. Bianchi sarà:

IMU e TASI immobili categoria D privi di rendita

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Una srl è proprietaria di un immobile D/1 (acquistato nel 2013) privo di rendita catastale. Il comune di ubicazione ha fissato un'aliquota IMU 2016 pari al 10 per mille (non ha deliberato nuove aliquote 2017).
L'immobile è iscritto in bilancio al costo storico di 450.000 euro di cui:
ð 350.000 di costo di acquisto (avvenuto nel 2013);
ð 100.000 di spese incrementative (capitalizzate nel 2014).
La base imponibile è data da:
ð (350.000 x coefficiente di rivalutazione del 2013) + (100.000 x coefficiente di rivalutazione del 2014)
I coefficienti attualmente in vigore sono i seguenti:

Per l'anno 2016 e 2017 = 1,01

per l'anno 2015 = 1,01;
per l'anno 2014 = 1,01;
per l'anno 2013 = 1,02;
per l'anno 2012 = 1,04;
per l'anno 2011 = 1,07;
per l'anno 2010 = 1,09;
per l'anno 2009 = 1,10;
per l'anno 2008 = 1,14;
per l'anno 2007 = 1,18;
per l'anno 2006 = 1,21;
per l'anno 2005 = 1,25;
per l'anno 2004 = 1,32;
per l'anno 2003 = 1,36;
per l'anno 2002 = 1,41;
per l'anno 2001 = 1,44;
per l'anno 2000 = 1,49;
per l'anno 1999 = 1,51;
per l'anno 1998 = 1,54;
per l'anno 1997 = 1,58;
per l'anno 1996 = 1,63;
per l'anno 1995 = 1,67;
per l'anno 1994 = 1,73;
per l'anno 1993 = 1,76;
per l'anno 1992 = 1,78;
per l'anno 1991 = 1,81;
per l'anno 1990 = 1,90;
per l'anno 1989 = 1,99;
per l'anno 1988 = 2,07;
per l'anno 1987= 2,25;
per l'anno 1986 = 2,42;
per l'anno 1985 = 2,59;
per l'anno 1984 = 2,76;
per l'anno 1983 = 2,94;
per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,11.

Dunque:
ð Base imponibile IMU = (350.000 x 1,02) + (100.000 x 1,01) =458.000
ð IMU 2017 complessiva = 458.000 x 1% = 4.580
ð Acconto IMU 2017 = 4.580 x 50% = 2.290
ð **Saldo IMU 2017** = 2.290
Stesso ragionamento va fatto ai fini TASI.
Così, ad esempio, l'F24 del saldo IMU 2017 della società sarà così compilato:
Si ricorda che, a decorrere dall'anno 2013 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel Gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76. Se il comune, per questi fabbricati, ha deliberato negli anni un'aliquota maggiore rispetto allo 0,76, la differenza di gettito corrispondente rimane al Comune. Nel caso in esame, essendo l'aliquota IMU pari all'1% è molto semplice individuare la quota di spettanza dello Stato e quella del comune:

- Quota Stato = 2.290 x 76% = 1.740,40
- Quota Comune = 2.290 – 1.740,40 = 549,60

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Terreno agricolo

Il sig. Rossi (non coltivatore diretto né IAP) è proprietario di un terreno agricolo situato nel comune di Capua (Ce) che non è né area montana né collina svantaggiata. Il terreno non è a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale ed ha un reddito dominicale di 400 euro.
Il comune (codice catastale B715) ha fissato un'aliquota IMU (2016) pari al 9 per mille (0,9%) e ha deliberato una nuova aliquota 2017 pari allo 0,8%.
In base alla disciplina IMU, dunque, per il 2017 il terreno non è esente da IMU.
In sede di calcolo dell'acconto, il sig. Rossi applica l'aliquota 2016.
Dunque:
ð IMU complessiva 2017 = [(400 + 25%) x 135] x 0,9% = 607,50.
ð Acconto 2017 = 607,50 x 50% = 303,75 (che verserà al 16/06/2017)
In sede di saldo 2017, applicherà l'aliquota 2017 (0,8%). Dunque:
ð IMU complessiva 2017 = [(400 + 25%) x 135] x 0,8% = 540,00
ð **Saldo 2017** = (540 – 303,75) = 236,25.

AREA EDIFICABILE

Il sig. Bianchi è proprietario di un terreno edificabile (lui non è coltivatore diretto/IAP) situato nel comune di Caserta. Si supponga che l'estensione sia di 600 mq per un valore venale di 70 euro al mq. Il comune ha deliberato l'aliquota IMU (2016) allo 0,8% un'aliquota TASI (2016) dello 0,1%. Non sono state deliberate nuove aliquote 2017.
ð IMU area fabbricabile = (600 mq x 70) x 0,8% = 336,00
ð Acconto IMU = 336 x 50% = 168,00
ð **Saldo IMU** = 168,00
ð TASI area fabbricabile = (600 mq x 70) x 0,1% = 42,00
ð Acconto TASI = 42 x 50% = 21,00
ð **Saldo TASI** = 21,00

L'importo minimo

Gli enti locali (ossia i comuni), nel rispetto dei principi posti dall'articolo 25 della Legge n. 289/2002, stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi".

Con riferimento ad IMU e TASI, l'importo minimo è fissato (ex lege) in 12 euro, ma, dunque, come appena detto, i comuni stessi nella delibera possono prevedere un importo diverso.

Attenzione

Si tenga presente che:
ð L'importo minimo si riferisce all'imposta complessiva (se l'acconto di giugno è inferiore all'importo minimo, ma l'imposta complessivamente dovuta (acconto + saldo) ne è superiore, occorre versare il tutto (acconto + saldo) il 18 dicembre;
ð l'importo minimo va considerato tra i comproprietari, coinquilini, ecc.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Ravvedimento

In caso di omesso o insufficiente versamento, per IMU e TASI è possibile ricorrere al ravvedimento operoso di cui all'art. 13 D.Lgs. 472/1992.

In particolare:

- l'acconto 2017 è ravvedibile fino al 30/06/2018;
- il saldo 2017 è ravvedibile fino al 16/12/2018.

Per il ravvedimento si applicano le seguenti sanzioni:

RAVVEDIMENTO IMU E TASI

Giorni di ritardo	***Sanzione***
Entro 14 giorni dalla violazione	0,1% (cioè 1/10 dell'1%) per ogni giorno di ritardo
Entro 30 giorni dalla violazione	1,5%
Entro 90 giorni dalla violazione	1,67%
Entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione o nel caso in cui non sia prevista dichiarazione, entro il termine di 1 anno	3,75%

Attenzione

Alla sanzione occorre aggiungere anche gli interessi al tasso annuo legale (attualmente allo 0,1%) per ogni giorno di ritardo. Per entrambi non vi sono codici tributo specifici ma vanno sommati all'imposta (barrare la casella ravvedimento nel Modello F24).

Attenzione

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Il sig. Bianchi non versa a dicembre 2017 il saldo TASI riferito ad un immobile (seconda casa) di sua proprietà. L'importo omesso ammonta ad euro 400,00 e decide di ravvedersi il 29 dicembre 2017.
Egli alla predetta data verserà, dunque:

- Saldo TASI 2017 = 400 euro;
- Sanzione (ravvedimento sprint) = 400,00 x (0,1% x 11 giorni) = 400 x 1,1% = 4,40
- Interessi = [(400,00 x 0,1%) / 365] x 11 giorni di ritardo = 0,012

Per la sanzione e gli interessi non è previsto nessun codice tributo specifico.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/