



Partners:

Franzosini Dr. Pierluigi

Commercialista e Revisore legale

Sambrotta Rag. Luigi

Consulente del lavoro

Circolare 5/2016-C del 24.11.2016

IMU e TASI: saldo 2016 entro il 16.12.2016

Entro il prossimo 16.12.2016 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento del saldo delle imposte IMU e TASI. Mentre per il calcolo dell'acconto hanno trovato applicazione le aliquote approvate per lo scorso anno dal Comune ove è ubicato l'immobile, il pagamento del saldo dovrà essere effettuato utilizzando le eventuali nuove aliquote definite dal comune (il quale avrebbe dovuto comunicare al MEF quanto deliberato entro lo scorso 14.10.2016).

Si invitano i clienti a comunicare allo Studio le eventuali variazioni intervenute sul patrimonio immobiliare nel corso dell'anno 2016 (compravendite, locazioni, successioni, cambi di utilizzo/destinazione, costituzione di aree fabbricabili a seguito di piani regolatori, cambi di residenza o sede sociale, ecc..)

Di seguito si espongono brevemente gli aspetti principali e le novità introdotte per il 2016.

Chi paga e su cosa

In generale e salvo esenzioni, devono pagare l'IMU e/o la TASI tutti i possessori o detentori di immobili a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale, in generale: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.

IMU e Prima casa

L'IMU non è dovuta sulle abitazioni principali e le relative pertinenze, ad eccezione delle unità immobiliari censite nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Vi sono poi alcune ipotesi, analizzate tra le esenzioni, in cui gli immobili possono essere equiparati all'abitazione principale (anziani residenti in case di cura, italiani residenti all'estero, abitazioni delle forze dell'ordine ecc.) Si ricorda che per qualificare un immobile come abitazione principale ai fini dell'IMU, è necessario che il suo possessore ed il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi abbiano la propria residenza anagrafica. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito l'abitazione principale in immobili diversi situati nello stesso Comune, l'esenzione si applica per un solo immobile. Mentre



Consulenza fiscale e societaria, Revisione Legale e Consulenza del Lavoro

Partners:

Franzosini Dr. Pierluigi

Commercialista e Revisore legale

Sambrotta Rag. Luigi

Consulente del lavoro

nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito l'abitazione principale in due Comuni diversi, l'esenzione si applica per entrambi gli immobili.

Si precisa che si intendono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente:

- ✓ una unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima;
- ✓ una unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto);
- ✓ una unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia).

Di conseguenza, in relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va versata nei modi e termini previsti per gli "altri immobili".

Novità IMU del 2016

- ✓ Esenzione totale per i terreni condotti da coltivatori diretti e IAP
- ✓ Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane
- ✓ Esenzione per i terreni ubicati nei comuni delle isole minori
- ✓ Esenzione per i terreni ad immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile
- ✓ Esenzione per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari anche non residenti (comprese pertinenze);
- ✓ Esclusione nella determinazione della rendita dei macchinari e degli impianti (c.d. imbullonati) per i fabbricati iscritti nelle categorie D ed E.
- ✓ Immobili concessi in comodato a parenti: secondo quanto previsto dalla legge n. 208/2015, le unità immobiliari (escluse A/01, A/08 e A/09) concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che la destinano ad abitazione principale possono beneficiare di un'esenzione del 50% della base imponibile IMU (utilizzata anche per il calcolo della TASI, e quindi applicabile anche a tale imposta). Per beneficiare dell'esenzione viene richiesta la registrazione del contratto e viene richiesto che il comodante debba possedere un solo immobile in Italia e risieda/dimori nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
- ✓ Per gli immobili locati a canone concordato viene prevista un'esenzione IMU/TASI del 25%. Pertanto, qualora ne ricorrano i requisiti, i contribuenti dovranno calcolare l'imposta dovuta sul 75% del totale.



Consulenza fiscale e societaria, Revisione Legale e Consulenza del Lavoro

Partners:

Franzosini Dr. Pierluigi

Commercialista e Revisore legale

Sambrotta Rag. Luigi

Consulente del lavoro

Esclusioni e esenzioni IMU

Di seguito si riportano le principali e più comuni esclusioni previste dalla normativa:

- ✓ I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008.
- ✓ La casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- ✓ I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.
- ✓ I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (criteri rideterminati a decorrere dal 2016).
- ✓ Terreni agricoli ricadenti nei comuni delle isole minori (esenzione totale introdotta dal 2016).
- ✓ I fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.).
- ✓ Immobili concessi in comodato ai parenti (Esenzione parziale introdotta dal 2016).
- ✓ Immobili locati a canone concordato (Esenzione parziale introdotta dal 2016).
- ✓ Terreni condotti da coltivatori diretti e IAP (Esenzione totale introdotta dal 2016).
- ✓ Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari anche non residenti, comprese pertinenze (Esenzione totale introdotta dal 2016).
- ✓ Abitazione Principale e relativa pertinenza ad eccezione delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore e dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ossia gli immobili di lusso.
- ✓ Imbullonati (Esclusi dalla determinazione della rendita catastale dal 2016).
- ✓ Fabbricati invenduti posseduti da imprese costruttrici (compresi immobili acquistati e ristrutturati), finché rimane tale destinazione e purché siano sfitti.
- ✓ Immobile sito in Italia assimilato ad abitazione principale per soggetti residenti all'estero ed iscritti all'AIRE.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Studio Associato Franzosini

Dr. Pierluigi & Partners