



DOTTORE COMMERCIALISTA

Studio Mocrelli – Dottore Commercialista

Viale Verdi, 88/B

23807 Merate (LC)

Telefono: +39 039 5982029

Fax: +39 039 5984636

News per i Clienti dello studio

N.26
del 01 dicembre 2017

Ai gentili clienti
Loro sedi

IMU e TASI: versamento del saldo entro il 18.12.2017

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **entro il prossimo 18.12.2017** va effettuato il **versamento del saldo IMU e TASI 2017**, determinato utilizzando aliquota e le detrazioni valide per il 2017 (con eventuale conguaglio della differenza relativa all'aliquota applicata in sede di acconto). Come noto, il presupposto impositivo delle imposte IMU e TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati ed aree edificabili. Al contrario dell'anno precedente, **non si devono segnalare modifiche alla disciplina applicata nel precedente anno** (l'unica modifica intervenuta, in materia IMU-TASI, riguarda la proroga del blocco delle aliquote per tutto il 2017). Ricordiamo che a decorrere dallo scorso 01.01.2016 è stata introdotta un'**esenzione TASI a favore delle abitazioni principali** e delle relative **pertinenze** (fatta eccezione per le abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9), oltre ad una riduzione dell'aliquota gravante sugli **immobili invenduti delle imprese costruttrici**, che potranno scontare un'aliquota d'imposta ordinaria dello 0,1% (con limite minimo e massimo dallo 0% al 0,25% a seconda della delibera comunale). In materia IMU, sempre dalla stessa data, può trovare applicazione l'**esenzione a favore dei terreni condotti da coltivatori diretti e IAP** (che negli anni precedenti fruivano di un regime ad hoc) e la ridefinizione dei criteri di esenzione per i terreni che ricadono in aree montane e collinari. Con riferimento al **versamento** dell'imposta, infine, si segnala che le imposte IMU e TASI devono essere versate in due rate, la prima delle quali (scaduta il 16.06.2016) liquidata con l'applicazione delle **aliquote previste per il 2016** (per il 50%), mentre la seconda a **conguaglio** dovrà essere versata entro il prossimo **18.12.2017** (applicando le aliquote valide per il 2017). Qualora la delibera comunale **non sia stata pubblicata** entro lo scorso 28.10.2017, continuano a trovare applicazione le disposizioni previste per l'anno precedente. Qualora, invece, le aliquote e le detrazioni **non siano state deliberate** entro lo scorso 31.03.2017, continuano a trovare applicazione (anche in questo caso) le aliquote dell'anno precedente salvo l'esercizio da parte del comune, del potere di autotutela.

1



DOTTORE COMMERCIALISTA

www.studiomocrelli.it
info@studiomocrelli.it

Premessa

Entro il prossimo 18.12.2017 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento della **seconda rata** (a titolo di saldo) **dell'imposta IMU e TASI** tramite modello F24 o bollettino postale. Per il calcolo del saldo dovranno essere utilizzate le aliquote approvate per il 2017 dal Comune ove è ubicato l'immobile.

Osserva

Nel caso in cui non venga rispettato il termine previsto per la **delibera** (31.03.2017) e la **pubblicazione** delle aliquote/detraioni (28.10.2017), continuano a trovare applicazione anche per il saldo le misure definite per l'anno precedente.

Per il 2017 non si rilevano particolari modifiche alle imposte, ma si segnala che nell'anno precedente sono state introdotte alcune novità applicabili anche all'anno in corso, tra cui un **esenzione a favore delle locazioni a canone concordato** e per gli **immobili concessi in comodato** a parenti entro il primo grado (comuni ad IMU e TASI), nonché **l'esenzione dell'abitazione principale ai fini TASI**, applicabile a partire dall'anno in corso.

Osserva

Con riferimento alla fissazione delle aliquote viene confermato per il 2017 il blocco che non consente la fissazione di un'aliquota TASI superiore al 2,5 per mille.

Di seguito illustriamo le modalità di calcolo e di versamento del saldo IMU - TASI in scadenza il prossimo 18.12.2017.

SALDO IMU - TASI

Acconto

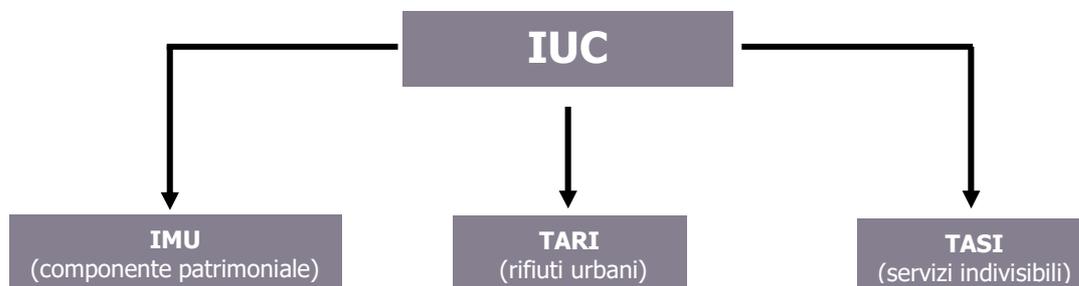
Entro lo scorso 16.06.2017, utilizzando le aliquote deliberate nell'anno precedente a quello di pagamento, e per una somma pari al 50% dell'imposta dovuta.

Saldo

Entro il prossimo 18.12.2017, utilizzando le aliquote eventualmente deliberate dal comune per il 2017 ed effettuando un conguaglio sulle somme già versate (sia in aumento che in diminuzione, a seconda che la nuova aliquota sia superiore o inferiore alla precedente).

Su cosa si paga l'IMU?

In generale, presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (ivi compresi quelli strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa), a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale.



Tuttavia, sono previste delle esclusioni al versamento dell'IMU per talune tipologie di immobili che in ragione delle loro caratteristiche oggettive, sono esentate dal pagamento dell'IMU.

ESCLUSIONI ED ESENZIONI IMU

Immobili esclusi

Gli alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.

I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008.

Un unico immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare) posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

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

Mentre i casi sopra indicati rappresentano le ipotesi di assimilazione ad abitazione principale, vengono previste **ulteriori ipotesi di esenzione dal tributo**.

ESENZIONI IMU

Immobili esenti per legge

- I** Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- II** I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.
- III** I fabbricati destinati ad usi culturali *ex art. 5-bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.).

IV	I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze.
V	I fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810.
VI	I fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.
VII	I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina.
VIII	Terreni agricoli ricadenti nei comuni delle isole minori.
IX	Gli immobili utilizzati dagli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o culto, fatta eccezione per gli immobili posseduti dai partiti politici; in caso di attività "mista", l'esenzione si applica solo alla frazione dell'unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.
X	I fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.).
XI	Terreni condotti da coltivatori diretti e IAP.
XII	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
XIII	Abitazione Principale e relativa pertinenza <u>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.</u>
XIV	Imbullonati.
XV	Immobili posseduti ed usati dalle imprese per l'esercizio dell'attività situati in ZFU (per i primi 4 anni).
XVI	Fabbricati invenduti posseduti da imprese costruttrici (compresi immobili acquistati e ristrutturati).
XVII	Immobili destinati a ricerca scientifica (modalità non commerciali).
XVIII	Fabbricati ricadenti nelle zone colpite da calamità naturali.
XIX	Immobile sito in Italia assimilato ad abitazione principale per soggetti residenti all'estero ed iscritti all'AIRE.

Esenzione su delibera comunale

I	Per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi.
II	In favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (cfr. Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012).
III	Immobili assimilati ad abitazione principale (concessi in comodato a parenti con ISEE ridotto oppure per contribuenti residenti in istituti di cura).

Si segnalano, inoltre, le seguenti **riduzioni di imposta**:

RIDUZIONI IMU

Riduzioni IMU

- | | |
|------------|--|
| I | Fabbricati di interesse storico o artistico (50%). |
| II | Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (50%) |
| III | Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti (50%) |
| IV | Immobili locati in canone concordato (25%) |

Su cosa si paga la TASI?

L'imposta sui servizi indivisibili del comune, introdotta dalla legge n. 147/2013, deve essere versata da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, le unità immobiliari su cui grava il contributo. Il contributo deve essere versato sui fabbricati (così come individuati dalla disciplina IMU) e sulle aree fabbricabili, mentre non è dovuto sui terreni agricoli. **L'imposta deve essere versata anche in riferimento alle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti e alle aree comuni condominiali che non siano detenute/occupate in via esclusiva**: nonostante fosse stata prevista una specifica esenzione in riferimento a tali ipotesi, il DL n.16/2014 ha abrogato la norma che la prevedeva.

Osserva

Fatta eccezione per i terreni agricoli, quindi, **l'ambito di applicazione dell'imposta** (in riferimento all'individuazione degli immobili interessati) **è sostanzialmente identico all'IMU**.

Nel caso in cui **l'immobile sia occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale l'imposta dovrà essere versata da entrambi i soggetti, nella misura stabilita dal regolamento comunale e entro gli importi minimi e massimi stabiliti per legge** (corrispondenti al 10% ed al 30% dell'imposta, nel caso in cui non venga stabilito diversamente si applica il 10%).

In riferimento **alle esenzioni d'imposta**, si segnala che **alcune sono disposte per legge**, mentre **altre sono definite con la delibera di un apposito regolamento comunale**.

Esenzioni d'imposta



DISPOSTE PER LEGGE
(riconosciute automaticamente)

DISPOSTE DAL COMUNE
(necessitano della delibera comunale)

ESENZIONI TASI

Previste per legge

- I** Immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province, Comuni, comunità montane, consorzi fra enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- II** Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.
- III** Fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis, DPR n. 601/73.
- IV** Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze.
- V** Fabbricati di proprietà della Santa Sede ex artt. Da 13 a 16 del Trattato Lateranense.
- VI** Fabbricati appartenenti a Stati esteri ed organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.
- VII** Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, ecc. (in tal caso, però, l'esenzione è riconosciuta soltanto per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle predette attività nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), Legge n. 222/85 con modalità non commerciali, mentre per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che quella istituzionale, l'esenzione "*va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale*").
- VIII** Rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggio e i bivacchi.
- IX** Immobili adibiti ad abitazione principale.
- X** Immobili concessi in comodato ai parenti.
- XI** Immobili locati a canone concordato.
- XII** Fabbricati invenduti dalle imprese costruttrici.

Previste dal comune

- I** Abitazioni con unico occupante.
- II** Abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo.
- III** Locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente.
- IV** Abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero.
- V** Fabbricati rurali ad uso abitativo.
- VI** Il comune può determinare riduzioni che tengano conto della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'ISEE.

Esenzioni comuni alle due imposte (introdotte dal 2016)

A decorrere dallo scorso 2016 si rileva l'introduzione di **numerose esenzioni applicabili sia all'IMU che alla TASI** (alcune congiuntamente ai due tributi). Considerato che la variazione di destinazione potrebbe consentire la loro applicazione nel corso del 2017 (ad esempio, un immobile in locazione viene destinato ad abitazione principale nel corso del 2017), di seguito illustriamo le ipotesi di applicazione delle esenzioni:

ESENZIONI INTRODOTTE NEL 2016 (APPLICABILI SOLO A PARTIRE DAL 01.01.2016)

Esenzioni applicabili ad IMU e TASI

- I** **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;
 - 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.
- II** **Immobili locati a canone concordato:** per i comuni 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.

Esenzioni applicabili alla TASI

- I** **Esenzione dell'abitazione principale:** viene introdotta, sulla falsariga di quanto già previsto in materia IMU, l'esenzione TASI per le abitazioni principali non di lusso (per gli immobili non classificati, quindi, nelle categorie A/01, A/08 e A/09) e per le rispettive pertinenze. Si segnala che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 30.05.2016, ha fornito alcune specificazioni sul punto. Viene chiarito che la definizione di abitazione principale ai fini TASI è la medesima ai fini IMU, pertanto si applicano tutte le esclusioni IMU collegate all'assimilazione all'abitazione principale. Nel dettaglio, le ipotesi di assimilazione applicabili anche alla TASI sono le seguenti:
- unità immobiliare posseduta da cittadini residenti all'estero iscritti all'AIRE (a patto che l'abitazione non risulti locata o in comodato, la riduzione in questo caso è di due terzi);
 - 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;
 - 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;
 - casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - 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 segnala, inoltre, che il tributo non risulta più applicabile agli occupanti dell'immobile nell'ipotesi di locazione abitativa: in questo caso verserà il tributo solamente il proprietario nella misura definita dal comune con regolamento.

II *Fabbricati invenduti dalle imprese costruttrici:* viene fissata allo 0,1% l'aliquota applicabile ai fabbricati invenduti delle imprese costruttrici (c.d. immobili-merce) fino a quando non vengono venduti o locati. Il comune può ridurre l'aliquota fino ad azzerarla, oppure aumentarla fino allo 0,25%.

III *Ripartizione imposta tra locatore e locatario:* viene stabilito che nel caso in cui il comune non delibere la percentuale dell'imposta di competenza del locatario (ad oggi esente per effetto della parificazione ad abitazione principale), il possessore dovrà versare il 90% del tributo nel caso di mancato invio della delibera nel termine previsto o nel caso di mancata determinazione della percentuale stabilita dal Comune con regolamento del 2016.

Con riferimento alla fissazione delle aliquote, invece, è stata mantenuta la maggiorazione dello 0,08% a condizione che siano finanziate detrazioni d'imposta o altre misure relative alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate.

Esenzioni applicabili all'IMU

I *Esenzione IMU terreni condotti da coltivatori diretti e IAP:* viene introdotto un esonero totale relativamente al versamento dell'IMU per i terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e IAP (iscritti alla previdenza agricola). Pertanto, a differenza di quanto previsto negli anni precedenti, a decorrere dal 2016 non si applicano più i coefficienti ad hoc previsti in tale ipotesi ma il più conveniente esonero totale dal versamento. Si specifica che l'esenzione prescinde dall'ubicazione del terreno.

II *Esenzione IMU per i terreni agricoli ricadenti in aree montane:* vengono modificati i criteri per determinare l'esenzione prevista a favore dei terreni ubicati in aree collinari e montane. Secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni, ora l'agevolazione si applica secondo i criteri determinati dalla circolare ministeriale n. 9 del 14.06.1993. Si segnala, al riguardo, che qualora nella circolare non siano presenti annotazioni con riferimento al comune, l'esenzione si applica per tutto il suo territorio. Qualora invece sia parzialmente delimitato, si dovrà aver cura di verificare se l'esenzione sia applicabile o meno al caso concreto.

III *Altri terreni esenti:* viene stabilito che sono esenti dal prelievo i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori individuati nell'allegato A della legge n. 448/2001, oltre ai terreni ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

IV *Cooperative edilizie:* viene stabilito che l'IMU non si applica alle 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).

V *Esclusione imbullonati:* viene prevista l'esclusione nella determinazione della rendita dei macchinari e degli impianti (c.d. imbullonati) per i fabbricati iscritti nelle categorie D ed E.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di

Vostro interesse.

Cordiali saluti