



DOTTORE COMMERCIALISTA

Studio Mocrelli – Dottore Commercialista

Viale Verdi, 88/B

23807 Merate (LC)

Telefono: +39 039 5982029

Fax: +39 039 9908118

N.14

News per i Clienti dello studio

del 06 Giugno 2018

Ai gentili clienti

Loro sedi

IMU e TASI: pagamento dell'acconto dal 18 giugno 2018

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **entro il prossimo 18.06.2018 va effettuato il versamento dell'acconto IMU e TASI 2018, determinato utilizzando l'aliquota e le detrazioni valide per il 2017.** Come noto, **il presupposto impositivo delle imposte IMU e TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati ed aree edificabili.** Come per l'anno precedente, non si devono segnalare particolari modifiche alla disciplina applicata nel precedente anno (fatta eccezione per la proroga del blocco delle aliquote e l'aggiornamento dei coefficienti per la categoria D). 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**. Pur non essendo particolari novità applicabili a partire da quest'anno, i contribuenti dovranno in ogni caso verificare se sono intervenute variazioni di destinazioni rilevanti ai fini dell'applicazione delle agevolazioni previste. Con riferimento al versamento dell'imposta, infine, si segnala che **le imposte IMU e TASI dovranno essere versate in due rate, la prima delle quali (18.06.2018) dovrà essere liquidata con l'applicazione delle aliquote previste per il 2017 (per il 50%), mentre la seconda a conguaglio dovrà essere versata entro il prossimo 17.12.2018.** I comuni avranno la possibilità, entro il prossimo 28.10.2018, di **comunicare al Ministero eventuali modifiche agli importi delle aliquote d'imposta.**



DOTTORE COMMERCIALISTA

www.studiomocrelli.it
info@studiomocrelli.it

Premessa

Entro il prossimo 18.06.2018 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento della prima rata (a titolo di acconto) **dell'imposta IMU e TASI tramite modello F24 o bollettino postale.** Per il calcolo dell'acconto dovranno essere **utilizzate le aliquote approvate per lo scorso anno dal Comune ove è ubicato l'immobile.** Il **saldo** delle imposte, invece, dovrà essere **effettuato entro il prossimo 17.12.2018 utilizzando** (eventualmente) **le nuove aliquote definite dal comune** (il quale, per entrambe le imposte, dovrà comunicare al MEF quanto deliberato entro il prossimo 28.10.2018).

I contribuenti, in ogni caso, possono provvedere al **pagamento per intero** della somma dovuta entro il prossimo 18.06.2018, salvo **conguaglio** nel caso in cui il calcolo definitivo dell'imposta (versata sulla base delle delibere precedenti) sia differente a quanto erogato in sede di acconto/versamento unico.

Per il 2018 non si rilevano particolari modifiche alle imposte, fatta eccezione per la proroga del blocco delle aliquote e l'aggiornamento dei coefficienti applicabili agli immobili di categoria D.

Di seguito illustriamo le **modalità di calcolo e di versamento del primo acconto IMU - TASI in scadenza il prossimo 18.06.2018.**

TERMINI E VERSAMENTI

Versamento IMU del 18.06.2018

Il contribuente versa l'acconto IMU pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le disposizioni dell'anno precedente.	Il contribuente versa in una sola rata l'importo dovuto per il 2018, calcolato sulla base di quanto previsto dalle delibere dell'anno precedente.
In occasione del versamento del saldo (17.12.2018) verrà effettuato il conguaglio con quanto effettivamente dovuto dal contribuente (in relazione alle delibere comunali adottate per il 2018)	In occasione del saldo (17.12.2018) potrà essere effettuato il conguaglio delle somme con quanto effettivamente dovuto dal contribuente (in relazione alle delibere comunali adottate per il 2018)

Come effetto il versamento?

Tramite **F24 ordinario o semplificato**, applicando i codici tributo individuati dall'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni n. 35/E/2012, n. 33/E/2013 e n. 51/E/2015.

Tramite apposito **bollettino postale.**

Versamento TASI del 18.06.2018

Il contribuente versa l'acconto TASI pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le disposizioni dell'anno precedente.	Il contribuente versa in una sola rata l'importo dovuto per il 2017, calcolato sulla base di quanto previsto dalle delibere dell'anno precedente.
In occasione del versamento del saldo (17.12.2018) verrà effettuato il conguaglio con quanto effettivamente dovuto dal contribuente (in relazione alle delibere comunali adottate per il 2018)	In occasione del saldo (17.12.2018) potrà essere effettuato il conguaglio delle somme con quanto effettivamente dovuto dal contribuente (in relazione alle delibere comunali adottate per il 2018)

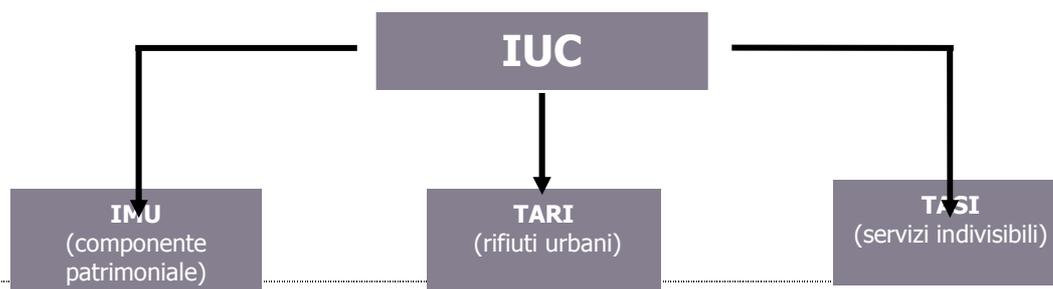
Come effettuo il versamento?

Tramite **F24**, applicando i codici tributo individuati dall'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni n. 46/E/2014, n. 47/E/2014.

Tramite apposito **bollettino postale**.

IMU: chi deve effettuare il pagamento? Su quali immobili?

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 **alcuni immobili esclusi dal versamento dell'IMU**, nonché 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 esclusi-

	vamente 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- <i>bis</i> 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 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.
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%)

TASI: chi deve effettuare il pagamento? Su quali immobili?

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**.

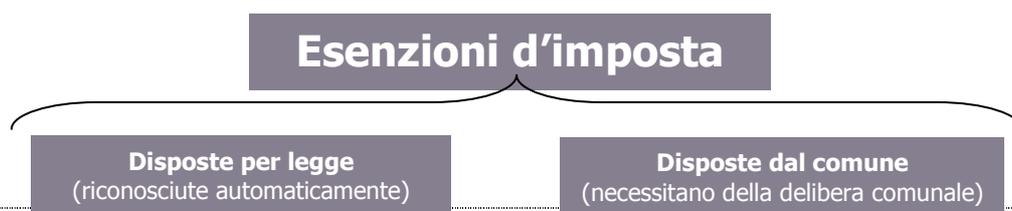
L'imposta deve essere versata anche in riferimento alle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti e alle aree comuni condominiali che non siano detenute/occupate in via esclusiva: nonostante fosse stata prevista una specifica esenzione in riferimento a tali ipotesi, **il DL n.16/2014 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 esenzioni sono **disposte per legge**, mentre alcune altre sono **definite con la delibera di un apposito regolamento 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 <i>"va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale"</i>).
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 .

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