

Esoneri, campi di applicazione e percentuali per mettersi in regola con i tributi locali

Imu-Tasi, scatta l'ora dei saldi

Entro il 17/12 i pagamenti per fabbricati, aree e terreni

Pagina a cura
di SERGIO TROVATO

E tempo di pagare i saldi Imu e Tasi. Mancano, infatti, poco più di 10 giorni per la scadenza. Il termine ultimo per passare alla cassa è il 17 dicembre, poiché il 16 dicembre è domenica. Sono tenuti a versare l'Imu tutti i contribuenti titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni. Sono invece esonerati dal prelievo gli immobili adibiti ad abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli, e i terreni agricoli. Allo stesso modo sono tenuti a pagare la Tasi coloro che possiedono fabbricati e aree edificabili. Dal 2016 non sono più obbligati al versamento dell'imposta sui servizi indivisibili possessori e detentori delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale. Pagano entrambi i tributi con uno sconto, rispettivamente, del 50% e del 25%, gli immobili dati in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, e quelli locati a canone concordato. I saldi devono essere calcolati sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai comuni per l'anno in corso. Il pagamento può essere effettuato con il modello F24 o tramite apposito bollettino di conto corrente postale.

Imu. Sono soggetti all'Imu terreni, fabbricati e aree edificabili. Non devono, invece, versare l'imposta i titolari di immobili destinati a prima casa e equiparati, con relative pertinenze, per i quali è prevista l'esenzione. La nozione di prima casa per l'Imu è diversa rispetto a quella stabilita per l'Ici dall'art. 8 del decreto legislativo 504/1992. In base a quanto disposto dall'art. 13 del dl 201/2011, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscricabile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. In presenza delle condizioni di legge questi immobili sono esenti, tranne quelli iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. La legge prevede per queste unità immobiliari l'applicazione di una aliquota ridotta del 4 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 2 punti percentuali, e una detrazione di 200 euro. Mentre l'aliquota di base per tutti gli altri immobili, a partire dalle seconde case, è

In sintesi	
IMU	
Scadenza saldo	17 dicembre (il 16 dicembre, scadenza di legge, è domenica)
Obbligati al pagamento	I titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni
Esonerati	I titolari di immobili adibiti a abitazione principale e equiparati (per esempio, immobili posseduti dai dipendenti del comparto sicurezza, alloggi sociali, fabbricati concessi in comodato)
	Esonerate anche le pertinenze dell'abitazione principale, classificate catastalmente nelle categorie C/2, C/6 e C/7
	Non devono pagare l'imposta neppure i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti imprenditori agricoli
La base di calcolo	Non sono esenti, invece, gli immobili utilizzati come prima casa inquadri nella categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso, ville e castelli)
	Dei fabbricati: è costituita dalle rendite catastali
	Quella delle aree edificabili: dal valore di mercato
Versamento	Il saldo deve essere calcolato applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni nel 2018
	L'imposta deve essere versata con l'F24 o con il bollettino di conto corrente postale
TASI	
Scadenza saldo	17 dicembre
Obbligati al pagamento	I titolari di fabbricati e aree edificabili
Esclusi dal prelievo	I possessori e detentori di immobili adibiti a abitazione principale
Pagamento	L'imposta sui servizi indivisibili va pagata con l'F24 o con il bollettino di conto corrente postale

Pertinenze esonerate solo se contigue

Non può essere riconosciuta l'esenzione Imu per il garage se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso in qualsiasi momento secondo la convenienza del contribuente. Dunque, è necessaria la contiguità spaziale per avere diritto all'agevolazione fiscale (Commissione tributaria regionale di Milano, sentenza 3376/2018). Al riguardo, è stata richiamata dalla giurisprudenza la tesi sostenuta per le aree edificabili che sono pertinenze di fabbricati. In effetti, in base a quanto disposto dall'articolo 817 del codice civile, l'imposizione è esclusa solo in presenza di un'effettiva destinazione della pertinenza al servizio del bene principale. Dunque, sussistono vincoli rigidi per fruire dei benefici fiscali sulle pertinenze della prima casa. Un garage non può essere considerato pertinenza di un'abitazione principale se non c'è contiguità spaziale tra i due immobili. La distanza tra garage e abitazione fa venir meno il vincolo pertinenziale, che è indispensabile per poter fruire dell'esenzione Imu. Peraltro, secondo la Cassazione (ordinanza 15668/2017), è necessario anche

il vincolo cartolare di contestuale destinazione al servizio dell'abitazione al momento del separato acquisto del garage. Naturalmente, non bastano solo i requisiti oggettivi per fruire dell'esenzione sulle pertinenze, occorre che il contribuente possieda anche quelli soggettivi per beneficiare del trattamento agevolato sull'abitazione principale. Va evidenziato che anche la classificazione catastale è decisiva. La Cassazione (ordinanza 8017/2017) ha chiarito che non spetta l'esenzione se l'immobile destinato ad abitazione principale, ma il principio vale anche per la classificazione delle pertinenze nelle categorie C/2, C/6 e C/7, è inquadrato catastalmente come ufficio o studio. Per i giudizi di legittimità, «ai fini del trattamento esonerativo rileva l'oggettiva classificazione catastale dell'immobile, per cui l'immobile iscritto come «ufficio-studio», con attribuzione della relativa categoria (A/10), è soggetto all'imposta...». Ha precisato, inoltre, che nel caso in cui l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente che pretenda l'esenzione impugnare l'atto di classamento.

circolare del Ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile. I titolari dei terreni che non hanno i requisiti per fruire dell'esenzione, sono ovviamente tenuti al pagamento del tributo. Coloro che hanno versato a giugno, in acconto, il 50% dell'imposta calcolata in base a aliquote e detrazioni adottate nel 2017, sono tenuti a versare, entro il 17 dicembre, le somme a conguaglio di quanto dovuto per l'intero anno facendo riferimento a aliquote e detrazioni deliberate per il 2018.

Tasi. Sia i proprietari degli immobili che gli inquilini sono tenuti a versare l'imposta sui servizi indivisibili. In seguito alle modifiche apportate alla disciplina della Tasi, a partire dal 2016 sono fuori dal campo di applicazione del tributo degli immobili utilizzati come abitazione principale da possessori e detentori, vale a dire anche dagli inquilini, a condizione che non siano classificati catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9. La Tasi si paga solo su fabbricati e aree edificabili. Mentre non sono soggetti a imposizione i terreni. La base imponibile è la stessa dell'Imu, così come sono gli stessi i criteri per determinare il quantum dovuto a saldo.

Trattamenti agevolati. Imu e Tasi hanno in comune le stesse agevolazioni per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, e per quelli locati a canone concordato. Per i primi l'articolo 1, comma 10, della legge di Stabilità 2016 ha abolito il potere di assimilazione dei comuni e ha previsto una riduzione del 50% della base imponibile. I beneficiari possono fruirne purché sussistano le condizioni richieste dalla norma. In particolare, il comodante deve avere la residenza anagrafica e la dimora nel comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. Oltre all'immobile concesso in comodato, può essere titolare di un altro immobile nello stesso comune, che deve essere utilizzato come propria abitazione principale, purché non si tratti di un fabbricato di pregio (immobile di lusso, villa o castello). Quest'ultimo requisito è imposto anche per l'unità immobiliare data in comodato. Il comodante può possedere anche altri immobili, a condizione però che non siano classificati tra quelli destinati a uso abitativo. Hanno poi diritto a un trattamento agevolato gli immobili locati a canone concordato. È previsto uno sconto del 25% sia per l'Imu che per la Tasi.

fissata nella misura del 7,6 per mille, che gli enti locali possono aumentare o diminuire di 3 punti percentuali. Dal 2016

è stata estesa l'esenzione Imu ai terreni agricoli. L'art. 1, comma 13, della legge di Stabilità 2016 (208/2015) stabilisce che

non sono tenuti al pagamento dell'imposta, oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella