

Informativa per la clientela di studio

N. 13 del 06.06.2017

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: I.M.U. – T.A.S.I. – I.M.I.S. - ACCONTO ANNO 2017

*Gentile Cliente,
con la presente informativa intendiamo illustrare quanto necessario ai fini della liquidazione dell'acconto IMU e TASI in scadenza il prossimo 16 giugno 2017.
Per i comuni della provincia di Trento l'imposta prende il nome di IMIS.*

Come a tutti noto a decorrere dal 1 Gennaio 2014 è stata istituita la nuova **Imposta unica comunale**, c.d. "**IUC**", articolata in:

- **IMU il cui** calcolo si effettua **sulla base delle aliquote e detrazioni** risultanti dal Regolamento comunale pubblicato sul sito Internet del MEF.
- **TASI legata ai servizi**, in particolare quelli **indivisibili del Comune**.

Per i comuni della Provincia di Trento l'imposta IUC prende in nome di I.M.I.S.

Entro il **16 giugno 2017** va versata la prima rata di **acconto**, dovuta per il 2017, **sulla base delle aliquote e detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente**.

Il secondo acconto andrà versato entro il **16 dicembre 2017**, a **saldo** dell'imposta dovuta per l'anno in corso con eventuale conguaglio sulla prima rata, **sulla base delle aliquote e detrazioni dell'anno in corso**.

Pertanto, **nell'esclusivo Vs. interesse**, affinché quanto da noi calcolato sia costantemente aggiornato e corretto, onde evitare di incorrere in sanzioni per il non corretto versamento delle imposte, Vi invitiamo, come già in passato avvenuto, a procedere con la seguente metodologia:

- 1) **Dati Catastali**: confermarci che non vi siano state modifiche alle rendite catastali degli immobili di vostra proprietà e in caso contrario fornirci nuova visura catastale per acquisire le nuove rendite, soprattutto nel caso in cui siano intervenute **modifiche catastali a seguito di opere eseguite**.
- 2) **Variazioni sulle proprietà e cambio d'uso**: poiché sia l'imposta IMU che la TASI si pagano sull'anno in corso, e in caso di immobili locati parte del tributo TASI è dovuto dal sia dal locatore che dal conduttore dell'immobile, vogliate provvedere a comunicarci eventuali **acquisti, cessioni, donazioni, lasciti, successioni/eredità inizio e/o cessazione di locazioni intervenute nell'anno corrente o che interverranno entro il 16 giugno**; nonchè eventuali cambi di destinazione d'uso intervenuti nell'anno (ad.es. immobile locato nel 2016 ma a disposizione nel 2017, oppure immobile a disposizione nell'anno precedente ora abitazione principale ecc ecc.).

Al fine di poterVi predisporre quanto necessario per l'acconto IMU e TASI da pagarsi con Modello F24 entro il 16 giugno necessitiamo ricevere, qualora non abbiate già provveduto, quanto sopra riportato entro e non oltre il 9 giugno.

Da parte nostra, in assenza di vostre comunicazioni e qualora abbiate a noi affidato l'incarico per il conteggio del tributo IMU e TASI, **declinando ogni responsabilità per dati in nostro possesso difformi dallo stato di fatto**, provvederemo, come sempre accaduto in passato, ad effettuare quanto necessario nel seguente modo:

- 1) **Dati Catastali:** sino a Vs. nuova comunicazione, verranno da noi ritenuti validi i dati in nostro possesso a suo tempo da Voi comunicati o reperiti dalla documentazione consegnataci, e sui medesimi saranno conteggiati i tributi dovuti.
- 2) **Variations sulle proprietà e cambio d'uso:** sino a vs. nuova comunicazione, verrà calcolata l'imposta sugli immobili già acquisiti con riferimento alla destinazione d'uso a suo tempo comunicata.
- 3) **Nucleo Familiare:** sino a vs. nuova comunicazione, verrà calcolata la detrazione, ove prevista, per familiari a carico sulla scorta di quanto in nostro possesso ai fini delle dichiarazioni fiscali redatte per vostro conto e in assenza di informazioni in merito al reddito del "nucleo familiare" non saranno prese in considerazione eventuali detrazioni e/o casistiche speciali.
- 4) **Con riferimento ad immobili locati:** lo studio provvederà a calcolare il Tributo Tasi in ragione della relativa delibera comunale con esclusivo riferimento a quanto dovuto dal proprietario dell'immobile, sulla scorta del periodo locativo a noi noto, sarà cura del locatore comunicare i dati necessari al conduttore per il versamento del tributo TASI a suo carico.

Viste le complessità sopra illustrate precisiamo che lo studio si attiverà per i conteggi del saldo dell' imposta IMU e TASI solo ed esclusivamente per i clienti che hanno già fatto esplicita richiesta conferendo l'incarico allo studio.

In calce alla presente riepiloghiamo le informazioni più importanti per il calcolo e il versamento dell'imposta IMU e TASI, ricordando fin da subito che quest'anno la normativa non ha subito modifiche rispetto a quella dell'anno scorso.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.

Distinti saluti

**STUDIO ROSSI
& PARTNERS**

Soggetti Passivi IMU

Sono soggetti passivi IMU:

- ↳ il possessore a titolo di proprietà;
- ↳ il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- ↳ l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale;
- ↳ il locatario dei beni in leasing, il concessionario di beni demaniali.

Soggetti Passivi TASI

Sono soggetti passivi TASI:

- ↳ il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.);
- ↳ il detentore a qualsiasi titolo (es. inquilino, comodatario, ecc.).

Dunque, la TASI, a differenza dell'IMU, è dovuta anche dal detentore materiale dell'immobile (occupante). 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).

Quando come perchè

Occorre tener 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.

Base imponibile

La base imponibile IMU e TASI è la stessa. Per la determinazione vale quanto segue:

Tabella riepilogativa calcolo base imponibile IMU/TASI		
Immobilabile	Base imponibile	Note
Fabbricati	Rendita catastale dell'immobile rivalutarla del 5% e moltiplicati per i seguenti coefficienti: <ul style="list-style-type: none"> • 160 per i fabbricati del gruppo catastale A e delle categorie C/2, C/6 e C/7; • 140 per i fabbricati delle categorie B, C/3, C/4 e C/5; • 80 per i gruppi A/10 e D/5; • 65 per la categoria D; • 55 per la categoria C/1. 	La base imponibile è ridotta al 50% nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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); ⇒ immobile ceduto in comodato tra genitori e figli (purché siano rispettate tutte le condizioni fissate dalla Legge di Stabilità 2016). Le due agevolazioni sono cumulabili (Telefisco 2016). 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	È dovuta sia IMU sia TASI
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.

L'importo minimo

Nel rispetto dei principi posti dall'articolo 25 della Legge n. 289/2002, i comuni 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. Dunque se la delibera nulla dovesse prevedere al riguardo, occorre considerarsi come importo minimo la cifra di 12 euro.

Importo minimo IMU/TASI	
Ex lege	Da delibera
12 euro	Consultare delibera/regolamento del comune di ubicazione dell'immobile

Occorre considerare che:

- ▼ l'importo minimo si riferisce all'imposta complessiva (il che sta significando che se l'acconto da versare a giugno è inferiore all'importo minimo, mentre l'imposta complessivamente dovuta (acconto + saldo) è superiore al predetto importo minimo, il contribuente versa tutta la somma in sede di saldo (16 dicembre);
- ▼ l'importo minimo va considerato tra i comproprietari, coinquilini, ecc. (se la somma dovuta in base alla propria quota di possesso è inferiore all'importo minimo ma quella dovuta complessivamente considerando tutti i comproprietari è inferiore al predetto importo, l'obbligazione tributaria scatta ugualmente e ciascuno di essi versa la sua quota in base alla sua percentuale di possesso).

In caso di rendita variata nell'anno

In caso di variazione di rendita in corso d'anno, occorre distinguere a seconda che la variazione sia avvenuta d'ufficio oppure su richiesta del possessore. In particolare:

- ▼ in caso di variazione d'ufficio, la rendita catastale da prendere come riferimento è sempre quella risultante in catasto al 1° gennaio del periodo d'imposta per il quale si sta liquidando il tributo. Quindi, ad esempio, per una rendita variata d'ufficio a luglio 2017, il proprietario del fabbricato, ai fini del calcolo IMU, prenderà sempre in considerazione la rendita che risultava in catasto al 1° gennaio 2017. Mentre la nuova rendita accertata sarà presa come riferimento dal 1° gennaio 2018.
- ▼ in caso di variazione richiesta dal proprietario, occorre, invece, calcolare la base imponibile IMU, con riferimento alla rendita catastale così come risultante in catasto nel corso dell'intero periodo d'imposta (sempre con riferimento ai mesi).

Omesso versamento e Ravvedimento

L'omesso o insufficiente versamento è ravvedibile. In particolare:

Cosa	Termine per ravvedersi
Acconto 2017	Entro il 30/06/2018
Saldo 2017	Entro il 16/12/2018

In ravvedimento comporta il versamento delle seguenti sanzioni (oltre che degli interessi):

Ravvedimento IMU e TASI		
Tipologia	Giorni di ritardo	Sanzione
Ravvedimento <i>sprint</i>	Entro 14 giorni dalla violazione	0,1% (cioè 1/10 dell'1%) per ogni giorno di ritardo
Ravvedimento <i>breve</i>	Entro 30 giorni dalla violazione	1,5% (cioè 1/10 del 15%)
Ravvedimento <i>intermedio</i>	Entro 90 giorni dalla violazione	1,67% (cioè 1/9 del 15%)
Ravvedimento <i>lungo</i>	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% (cioè 1/8 del 30%)

CASI PARTICOLARI

1) 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 in tal caso non preclude l'agevolazione l'eventuale possesso di altri immobili diversi dall'uso abitativo come ad esempio terreni, aree edificabili e negozi).

Si tenga presente che:

- 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. Quindi in caso di immobile storico/artistico ceduto in comodato tra genitori e figli, se rispettate tutte le condizioni, si applica la doppia agevolazione, il che si traduce nel dire che l'IMU e la TASI sono dovute nella misura del 25%.

2) Immobile locato a canone concordato

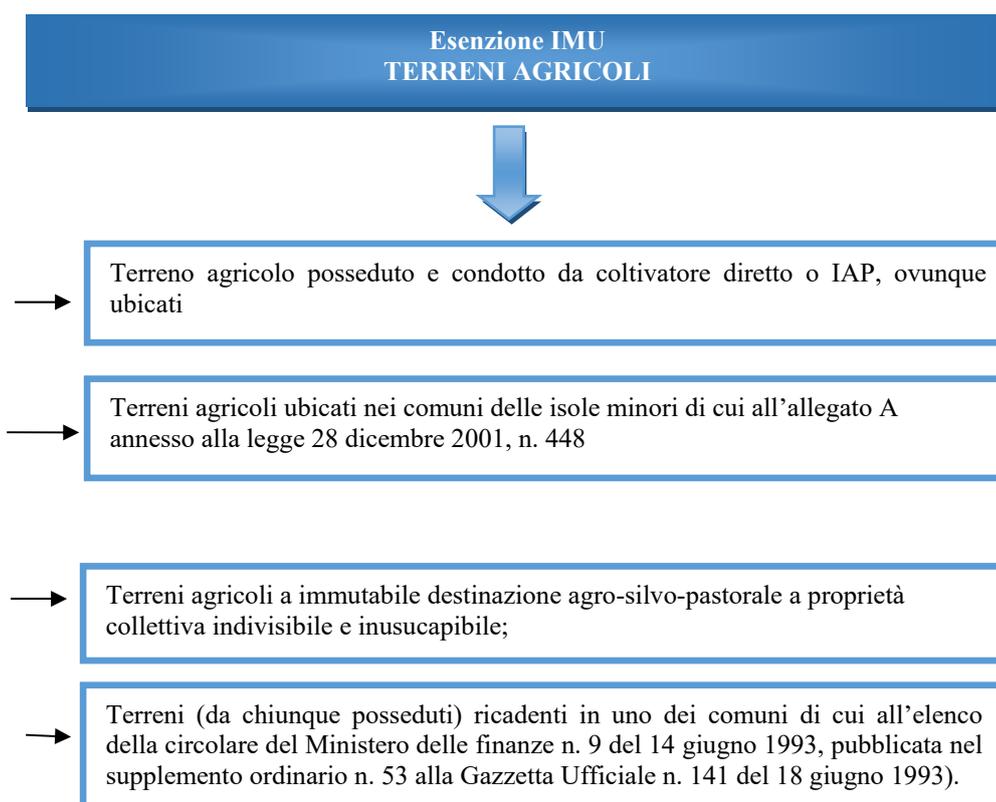
Il comma 53 (per l'IMU) e il comma 54 (per la TASI) della Legge di Stabilità 2016, prevedono, dal 2016, uno sconto del 25% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Lo sconto, 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. 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)".

L'agevolazione è cumulabile con la riduzione del 50% della base imponibile prevista per gli immobili di interesse storico/artistico.

3) Terreni Agricoli ed aree edificabili

Per i **terreni agricoli**, a decorrere dal 2016 sono previsti i seguenti casi di esenzione IMU (la TASI non è mai dovuta per i terreni agricoli):



Con riferimento a questi ultimi occorre tener presente che, 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; 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). Inoltre, nella Circolare n. 4 del 14 luglio 2016, il Dipartimento delle Finanze ha fornito importanti chiarimenti anche in merito alle regole da seguire, nel caso in cui due o più comuni, di quelli compresi nel citato elenco si fondono tra di loro. In particolare:

- in caso di fusione di due comuni totalmente esenti: sono esenti tutti i terreni ubicati nel nuovo comune;
- in caso di fusione di un comune esente con uno non esente poiché non incluso nell'elenco allegato alla circolare n. 9 del 1993: sono esenti solo i terreni che erano ubicati nel territorio del comune esente prima della fusione. Ovviamente saranno, comunque, esenti tutti quei terreni posseduti e condotti da CD o IAP ovunque ricadenti (Legge di Stabilità 2016);
- in caso di fusione di un comune esente con uno parzialmente esente: godono dell'esenzione ai fini IMU tutti i terreni ubicati nel territorio del comune precedentemente esente e tutti quelli che risultavano esenti nel comune che prima della fusione era parzialmente delimitato. Saranno, comunque, esenti tutti quei terreni posseduti e condotti da CD o IAP ovunque ricadenti (Legge di Stabilità 2016);
- infine, in caso di fusione di due comuni parzialmente esenti: i terreni per i quali si ha diritto all'esenzione sono solo quelli che rientravano nei territori a tale fine delimitati dei comuni che hanno dato origine al nuovo comune. In altre parole l'esenzione riguarda quei terreni ricadenti nelle zone in cui prima della fusione vigeva l'esenzione. Anche in tal caso, ovviamente saranno, comunque, esenti tutti quei terreni posseduti e condotti da CD o IAP ovunque ricadenti (Legge di Stabilità 2016).

Per le **aree edificabili** sono dovute sia IMU sia TASI. Un'importante regola da considerare è che:

- se l'area ricade in uno dei comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, questa non è esente da IMU (come previsto, invece, per i terreni agricoli). Ad ogni modo, in tutti i casi in cui l'area edificabile è posseduta e condotta 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 non scontano la TASI).

Cosa	Tributo dovuto
Terreno agricolo	Solo IMU
Area edificabile	IMU e TASI

4) Residenti all' Estero

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.