

Il giornalino del Centro Servizi convenzionato Falbi che ti tiene informato su fisco, norme e tributi.

SPECIALE IMU/TASI



IMU - Imposta Municipale Propria - deve essere versata per il **possesso** di qualunque immobile, terreno o area edificabile

TASI - Tassa sui Servizi Indivisibili - deve essere versata per l'**utilizzo** di qualunque immobile, tranne i terreni

L'immobile utilizzato come abitazione principale non è soggetto ad Imu e Tasi (fatta eccezione per le case di lusso di categoria catastale A1/A8/A9) incluse fino a tre pertinenze, nella misura di una sola pertinenza per categoria.

IMU e TASI sono due tributi locali, prescrivibili in 5 anni.

L'ammontare dell'Imposta deriva da una formula di calcolo che ha come base la rendita catastale alla quale si applicano le aliquote stabilite da delibere comunali annuali.

ACCONTO IMU/TASI
18 GIUGNO

SALDO IMU/TASI
17 DICEMBRE

E se pago in ritardo?

Dal 1° gennaio 2018 il tasso di interesse da applicare all'imposta è dello 0,3% annuo (0,1% annuo nel 2017, 0,2% annuo nel 2016, 0,5% annuo nel 2015 e l'1% annuo nel 2014) mentre la sanzione da calcolare sull'imposta da versare varia a seconda dei giorni di ritardo nel pagamento.

Ravvedimento **sprint**: se paghi entro 14 giorni dalla scadenza la sanzione è dello 0,1% giornaliero.

Ravvedimento **breve**: se paghi dal 15° al 30° giorno successivo alla scadenza, la sanzione è fissa all'1,5%.

Ravvedimento **medio**: se paghi dopo il 30° giorno di ritardo fino al 90° giorno, la sanzione fissa sale all'1,67%.

Ravvedimento **lungo**: se paghi dopo il 90° giorno di ritardo, ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione, la sanzione fissa è del 3,75%. Se non c'è obbligo di presentare la dichiarazione Imu o Tasi i termini scadono il 16 giugno e il 16 dicembre dell'anno successivo. Oltre questo termine si applica una sanzione del 30% dell'imposta non versata, ma non puoi usare il ravvedimento operoso, devi rivolgerti al tuo Comune.

Il coniuge superstite acquisisce il diritto di abitazione sull'intero immobile pertanto le quote intestate ai figli non sono soggette ad IMU e TASI in quanto l'intero immobile risulta abitazione principale per il detentore dello stesso.



CONTRATTO DI COMODATO D'USO

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.); può essere redatto in forma verbale o scritta e deve essere registrato entro 20 giorni dalla data dell'atto. La legge di stabilità 2016 (articolo 1, comma 10, della legge 208/2015) prevede che la base imponibile ai fini IMU/TASI possa essere ridotta del 50% per le unità immobiliari (ad eccezione cat. catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta, entro il primo grado, che le utilizzano come abitazione principale. **Per usufruire di tale agevolazione è necessario registrare il contratto di comodato presentando in Agenzia delle Entrate:**

- ricevuta del pagamento di 200 euro per l'imposta di registro effettuato con modello F23 (codice tributo 109T)
- n. 2 contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe
- modello compilato di richiesta di registrazione (modello RLI) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto di Comodato"

Condizioni per usufruire dell'agevolazione Imu/Tasi

- l'immobile deve essere utilizzato dal comodatario come abitazione principale;
- l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non deve rientrare tra le categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia oltre alla casa principale;
- il comodante deve avere residenza e dimora abituale nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato d'uso;
- il comodante deve presentare la dichiarazione Imu per attestare il possesso dei requisiti sopra indicati

Non può invece essere applicata una riduzione nei seguenti casi

- comodati per le abitazioni di lusso (Cat. catastali A1, A8 e A9);
- proprietari di 3 o più immobili ad uso abitativo;
- prima e seconda casa situate in due comuni differenti;
- residenza in un comune e seconda casa ubicata in un comune diverso;
- proprietari di immobili residenti all'estero;
- immobile concesso in comodato d'uso gratuito non adibito ad abitazione principale dal comodatario;
- contratto di comodato d'uso stipulato tra nonni e nipoti.

RESIDENTI ALL'ESTERO

I residenti all'estero, iscritti all'AIRE, possono considerare come abitazione principale, quindi esente da Imu e Tasi, un solo immobile in Italia solo se oltre alla residenza nello stato estero percepiscono da quello stato anche una pensione. Pertanto se il soggetto è pensionato in Italia ma residente all'estero non si può considerare l'immobile come abitazione principale. Lo stesso vale per tutti gli altri contribuenti (dipendenti). Un capitolo differente invece è rappresentato da chi paga la Tasi dato che non è prevista alcuna assimilazione ad abitazione principale per residenti all'estero. L'articolo 9-bis della Legge 80/2014 ha però introdotto per gli stessi immobili che fruiscono di esenzione da Imu per pensionati AIRE di una diminuzione di Tari e Tasi in misura ridotta di due terzi. Precisioni dettagliate con la risoluzione 6/DF del 2015 del Ministero dell'Economia.

CASE DI ANZIANI O DISABILI RICOVERATI

Gli anziani ed i disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari sono esenti dal pagamento di Imu e Tasi sulla casa di proprietà lasciata vuota (non affittata) purché il Comuni di ubicazione dell'immobile non delibere diversamente.



CASE IN AFFITTO

Imu: i proprietari delle case date in affitto versano l'imposta interamente, sulla base delle aliquote ad hoc stabilite dal Comune.

Tasi: il proprietario di una casa data in affitto, versa l'imposta in una percentuale che varia tra il 70% e il 90%, a seconda di quanto ha deliberato il Comune. Chi vive in affitto invece, deve versare la restante quota, a meno che non utilizzi l'immobile come propria abitazione principale. Infatti se l'inquilino dimora abitualmente nella casa e ci ha portato la residenza non deve versare nulla. Se l'immobile è dato in affitto temporaneamente per meno di 6 mesi nello stesso anno, la Tasi deve essere versata per intero dal proprietario. Per gli immobili dati in affitto a canone concordato (questa dicitura deve essere indicata nel contratto), sia Imu che Tasi vengono ridotte del 25%.

CASE IN EREDITA'

In caso di decesso bisogna pagare sia Imu che Tasi a nome del defunto fino alla data della morte e dal giorno seguente a nome degli eredi.

SEPARAZIONE E DIVORZIO

In caso di separazione legale e divorzio, la casa coniugale assegnata al coniuge è esente da Imu e Tasi purché sia utilizzata come abitazione principale da quest'ultimo.

