

IMU E TRIBUTI LOCALI

IMU e TASI: ricalcolo dell'imposta 2015 entro il 16 dicembre

di **Fabio Garrini**

Il **16 dicembre** è in scadenza il versamento del saldo **IMU e TASI dovute per il 2015**, calcolata sulla base delle aliquote pubblicate entro il 28 ottobre scorso. Di seguito saranno riepilogate le regole di calcolo, ricordando che per il 2015, stranamente, **non vi sono né regole transitorie, tantomeno disposizioni dell'ultimo momento**, a cui purtroppo ci eravamo abituati negli ultimi anni.

Tutto questo, in attesa delle nuove previsioni che saranno (presumibilmente) introdotte dalla legge di Stabilità in corso di approvazione, relativamente all'abitazione principale, agli immobili agricoli, agli "imbullonati", alle abitazioni concesse in uso gratuito ai familiari, nonché altre previsioni su cui il Legislatore avrà il piacere di intervenire. Tali novità, infatti, saranno applicabili solo a partire dal prossimo anno.

Versamenti

Le previsioni relative ad entrambi i tributi comunali da quest'anno sono **del tutto allineate** (nel 2014 la TASI era stata interessata da una disciplina transitoria). I versamenti 2015, da effettuarsi tramite F24 (nel qual caso occorre verificare i casi di utilizzo obbligatorio del canale telematico) ovvero tramite apposito bollettino, sono regolati come segue:

- **l'acconto**, in scadenza lo scorso 16 giugno, era dovuto applicando aliquote e detrazioni deliberate dai Comuni **per l'anno 2014**. Come ben noto a tutti, la previsione che richiede di utilizzare i parametri stabiliti per l'anno precedente non consente al contribuente di versare la metà dell'imposta versata sul 2014: i parametri di calcolo dello scorso anno devono evidentemente essere **applicati sulla situazione immobiliare del 2015** e quindi l'importo corrisposto potrebbe essere diverso dalla metà dell'imposta versata l'anno precedente. Si pensi al caso di fabbricato adibito ad abitazione principale per tutto l'anno 2014, che è cessato di esserlo dallo scorso 23 marzo 2015: aver applicato in acconto l'esenzione IMU (condizione 2014) sarebbe stato un errore, infatti, si doveva considerare l'immobile abitazione principale solo per 3 mesi, applicando per il rimanente periodo l'aliquota per gli "altri fabbricati" stabilita per lo scorso anno. Analoghe considerazioni valgono anche per la TASI.
- il versamento **a saldo**, da effettuarsi entro il prossimo **16 dicembre**, avviene a **conguaglio** sull'imposta dovuta per l'intero anno, determinato sulla base delle **aliquote 2015**, se pubblicate entro il termine del 28.10 (delibere che il Comune doveva inviare

entro il 21 ottobre). In **caso contrario** (non vi è nuova deliberazione ovvero la pubblicazione è avvenuta successivamente) anche il saldo sarà calcolato sulla base delle **aliquote e delle detrazioni 2014**. Una volta calcolata l'imposta dovuta per l'anno in corso, viene **scomputato quanto già versato a titolo di acconto**. Il fatto che si tratti di un conguaglio, non significa che eventuali manchevolezze nel versamento dell'acconto possano essere "sistematiche" versando oggi quanto non versato a giugno; il versamento carente in acconto è sanzionato, ovviamente con la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso ex art. 13 D.Lgs. 472/97 per la riduzione delle sanzioni.

Qualora il contribuente si sia avvalso dell'opportunità di versare in **unica soluzione entro lo scorso 16 giugno**, oggi non dovrà versare alcunché, visto che tale calcolo sarà avvenuto sulla base di aliquote e detrazioni già deliberate per il 2015 (previsione espressamente stabilita solo per l'IMU, ma si ritiene applicabile anche alla TASI). Questo è vero, necessariamente, a patto che **nella seconda metà dell'anno non vi siano state evoluzioni** sulla situazione immobiliare (es: l'immobile che era abitazione principale, cessa di esserlo), nel qual caso occorrerà intervenire con un nuovo versamento entro il 16 dicembre.

In sede di conguaglio sarà altresì necessario verificare le posizioni dei contribuenti alla luce delle **indicazioni fornite nel corso del 2015**, in particolare:

- l'assimilazione all'abitazione principale dei contribuenti **residenti all'estero**, titolari di pensione estera, che possiedono in Italia immobili non locati tenuti a disposizione (risoluzioni 6/DF del 26 giugno 2015 e 10/DF del 5 novembre 2015);
- l'estensione alle **cooperative immobiliari** dell'esenzione riconosciuta al costruttore per gli immobili destinati alla vendita e non locati (risoluzione 9/DF del 5 novembre 2015);
- le indicazioni circa l'esenzione a favore degli immobili destinati dagli **enti non commerciali** ad attività previdenziale (risoluzione 8/DF del 5 ottobre 2015) o per l'attività di ricerca scientifica (risoluzione 7/DF del 13 luglio 2015);
- i chiarimenti contenuti nelle FAQ pubblicate il 29 maggio 2015 riguardanti **"l'IMU agricola"**, e segnatamente per l'esenzione dei terreni ubicati nei Comuni montani e la detrazione di € 200 a favore dei terreni coltivati da CD e IAP ubicati nei Comuni di collina svantaggiata.