

## IMU E TRIBUTI LOCALI

### **Il 16 dicembre scade il conguaglio IMU e TASI**

di Fabio Garrini

Il **saldo** IMU e TASI, in scadenza il prossimo 16 dicembre, è calcolato sulla base delle aliquote pubblicate entro il **28 ottobre** scorso; eventuali deliberazioni successive non andranno prese in considerazione.

#### Versamenti

Le previsioni relative ad entrambi i tributi comunali sono **del tutto allineate**: i versamenti 2016, 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 2015**, ricordando comunque che tali parametri di calcolo dovevano evidentemente essere **applicati sulla situazione immobiliare del 2016**;
- 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 2016**, se pubblicate entro il termine del 28.10.2016. In **caso contrario** (se non vi è nuova deliberazione ovvero la pubblicazione è avvenuta successivamente) anche il saldo, come l'acconto, sarà calcolato sulla base delle **aliquote e delle detrazioni 2015**. Una volta calcolata l'imposta dovuta per l'anno in corso, viene **scomputato quanto già versato a titolo di acconto**.

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 2016 (salvo successiva delibera che modifichi tali parametri).

#### Le aliquote

L'aliquota di base dell'IMU è stata fissata allo **0,76 per cento**: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il range dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra un minimo del 0,46 ed un **massimo del 1,06 per cento**).

**cento).** Per l'abitazione principale (nelle poche situazioni in cui questa risulta imponibile, come nel caso di immobili di categoria **A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze**) può essere prevista un'aliquota pari allo 0,4 per cento. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

Ai fini TASI sono previsti i seguenti vincoli:

- per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale (stalle, serre, depositi attrezzi, ecc.) l'aliquota massima della TASI non può comunque eccedere il limite dell'**1 per mille**;
- per i fabbricati **invenduti delle imprese di costruzione**, destinati alla vendita ed in ogni caso non locati, (già esenti ai fini IMU) è prevista un'aliquota dell'**1 per mille**, che il Comune può elevare **sino al 2,5 per mille**, ovvero ridurre sino a zero;
- la **somma delle aliquote della TASI e dell'IMU**, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, quindi si deve fare riferimento ad un **tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili**, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (ossia il 6 per mille per le abitazioni principali, dove queste risultassero tassate, come nel caso degli immobili di lusso);
- per il 2014 e 2015 era stata introdotta la possibilità, a favore dei Comuni, di **derogare** ai due limiti da ultimo richiamati **per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille**. La L. 208/2015 ha attribuito ai Comuni il potere di mantenere (ma non riallocare) detta maggiorazione anche per il 2016, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e limitatamente agli immobili non esentati.

## Le nuove regole per il 2016

Da rammentare anche le numerose previsioni introdotte dalla scorsa legge di stabilità che incidono sull'ammontare delle imposte dovute per il periodo d'imposta 2016. In particolare:

- **l'abitazione principale** (non di lusso) e le relative pertinenze, già esenti da IMU, vengono esentate anche ai fini **TASI**; stessa esenzione spetta anche all'inquilino, per la quota di TASI di sua competenza;
- sia ai fini IMU che ai fini TASI è prevista una **riduzione al 75%** (quindi lo sconto è pari al 25%) dell'aliquota stabilita per i fabbricati destinati a locazione con **canone concordato**;
- la base imponibile dell'IMU e della TASI è **ridotta del 50 per cento** per le unità immobiliari non di lusso **concesse in comodato** dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale. La stessa norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione che: il contratto sia registrato, il comodante possieda un solo immobile in Italia, il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso

in comodato;

- i **terreni** posseduti e coltivati dai **coltivatori diretti e dagli IAP** sono esenti IMU indipendentemente dalla loro ubicazione (ai fini TASI i terreni sono in ogni caso esonerati dal prelievo);
- risultano esenti anche i **terreni** ubicati in **comuni montani**, così come individuati dalla [circolare 9/1993](#). Va ricordato che tale circolare opera una distinzione tra i Comuni in essa contenuti, secondo il seguente parametro:
  - ove accanto all'indicazione del Comune non sia riportata alcuna annotazione, l'esenzione opera sull'intero territorio comunale;
  - ove sia riportata l'annotazione "*parzialmente delimitato*", con la sigla "**PD**", l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale;
- in tema di **terreni**, risultano esenti pure quelli ubicati nei Comuni delle **isole minori** (di cui all'[allegato A della L. 448/2001](#)), così come quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a **proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile**, indipendentemente da ubicazione e possesso.

