

ADEMPIMENTI

Saldo IMU/TASI entro il 18 dicembre

di Dottryna



Entro il prossimo 18 dicembre (il 16 dicembre cade di sabato), i contribuenti interessati sono tenuti al versamento della seconda rata, a titolo di saldo, dell'IMU/TASI dovuta per l'anno 2017 in relazione alle tipologie di immobili che non risultano escluse o esentate dal pagamento del tributo.

Al fine di approfondire gli aspetti operativi dell'obbligo, è stata pubblicata in Dottryna, nella sezione "Adempimenti", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo ne analizza alcuni aspetti generali.

Per il calcolo del **"saldo"** IMU/TASI occorre prendere a riferimento le **aliquote** nonché le **detrazioni** approvate dai singoli Comuni per l'anno **2017**, a condizione che le relative delibere siano state inviate al Ministero dell'economia, per il tramite dell'apposito *"portale del federalismo fiscale"*, entro il **16 ottobre 2017** (il 14 cade di sabato), e lo stesso abbia provveduto alla loro pubblicazione entro il termine del **30 ottobre 2017** (il 28 cade di sabato). Se il Comune non ha inviato la propria deliberazione entro il 16 ottobre 2017, per la seconda rata dell'imposta occorrerà considerare le **aliquote approvate nel 2016**.

Si ricorda che, per entrambe le imposte, il versamento per l'anno 2017 è dovuto in **due rate di pari importo**, mentre per gli enti non commerciali l'IMU va versata in 3 rate di cui:

- le prime due entro il 16/06 e il 16/12 dell'anno di imposizione (2017), ciascuna pari al 50% dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno precedente (2016);
- la terza a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

Disciplina IMU: aspetti generali

Il **presupposto** dell'IMU è il **possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli**.

L'**abitazione principale**, ossia l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo ed il suo nucleo familiare **risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente**, è stata assoggettata all'IMU

negli anni 2012 e 2013. A decorrere dall'anno 2014, invece, la L. 147/2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione. Sono **“equiparate” per legge** all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (M. 22/04/2008)**;
- la **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- l'**immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate** e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- l'**unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Il Comune, inoltre, ha la **“facoltà” di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare** posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero** o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

A decorrere dal 2016, invece, **non è più prevista la facoltà** per il Comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in **comodato ai parenti** in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. **Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile**, fatta eccezione per le abitazioni classificate A/1, A/8 e A/9 e purché ricorrano le seguenti condizioni: il contratto di comodato 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. La riduzione della base imponibile si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un **altro immobile** adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate A/1, A/8 e A/9.

In sintesi, l'IMU è dovuta dai seguenti **soggetti**:

- proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in costruzione, concessi in locazione finanziaria.

-

Disciplina TASI: aspetti generali

La TASI è stata introdotta, a decorrere dal 2014, dalla L. 147/2013 quale imposta facente parte, insieme all'IMU e alla TARI, della IUC. Il **presupposto** della TASI è **il possesso o la detenzione di fabbricati e di aree fabbricabili**, con esclusione dell'abitazione principale diversa da quella classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e dei terreni agricoli.

Occorre precisare che **l'abitazione principale** è stata soggetta alla TASI negli anni 2014 e 2015, mentre la Legge 208/2015 **ne ha previsto l'esclusione**, con la conseguenza che tale tipologia di immobile è ora sottratta sia all'IMU che alla TASI.

L'esclusione dalla TASI opera non solo nel caso in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dal possessore ma **anche nell'ipotesi in cui sia l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale**. In quest'ultimo caso, la TASI è dovuta **solo dal possessore**, il quale verserà l'imposta nella misura percentuale stabilita nel regolamento comunale oppure, in mancanza di una specifica disposizione del Comune, nella misura del 90%.

Quanto alla nozione di abitazione principale rilevante ai fini TASI, si deve far riferimento alla medesima **definizione** stabilita per l'IMU dall'[articolo 13, comma 2, del D.L. 201/2011](#), che la individua nell'unità immobiliare in cui il soggetto passivo ed il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente, ivi comprese le pertinenze nei limiti stabiliti dallo stesso comma 2. Valgono, inoltre, le medesime ipotesi di "equiparazione" per legge o per regolamento comunale previste per l'IMU.

La TASI è dovuta dal titolare del diritto reale (proprietario, titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) e, nel caso in cui l'immobile sia occupato da un soggetto diverso da quest'ultimo, anche dall'occupante. I due **soggetti** sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria e l'occupante deve corrispondere l'imposta nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa tra il 10% e il 30%, mentre la restante parte è a carico del titolare del diritto reale. In caso di **mancata previsione della percentuale di ripartizione** dell'imposta tra i due soggetti, la TASI è dovuta dal titolare del diritto reale nella misura del 90% e dall'occupante nella misura del 10%.

Nelle ipotesi di **assimilazione all'abitazione principale** l'obbligo di versamento della TASI ricade, invece, **interamente sul titolare del diritto reale e non sull'occupante**. Per quanto riguarda, poi, l'unità immobiliare assegnata dal giudice in caso di separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, **il coniuge assegnatario è l'unico soggetto tenuto al versamento della TASI**, in quanto, come per l'IMU, deve considerarsi quale titolare del diritto reale di abitazione.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)