

IMU E TRIBUTI LOCALI

La verifica incrociata delle aliquote Imu e Tasi

di Fabio Garrini

Mentre l'acconto è stato determinato sulla scorta di aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente, nel calcolo del **saldo** entrano in campo **i nuovi parametri deliberati dai Comuni per il 2019**, a patto che le relative deliberazioni siano state pubblicate sul sito del MEF **entro lo scorso 28 ottobre**; in caso contrario, anche il saldo sarà operato con le stesse aliquote già utilizzate per il calcolo dell'acconto.

Le aliquote applicabili ed i relativi vincoli

Per le diverse tipologie di immobili devono in via generale essere calcolati entrambi i tributi:

- ai fini **Imu** abitazioni principali e pertinenze, fabbricati assimilati, fabbricati rurali strumentali e immobili invenduti non locati sono **esenti**, mentre l'imposta è dovuta su tutti gli altri fabbricati, sui terreni agricoli e sulle aree edificabili.
- ai fini **Tasi** sono invece i terreni agricoli ad essere esentati dal prelievo, mentre **l'imposta è dovuta** (in via generale) **su tutti gli altri immobili**, ad esclusione dell'abitazione principale.

L'aspetto più delicato è verificare **l'aliquota applicabile alla Tasi**, in quanto quest'ultima va individuata **tenendo in debita considerazione l'aliquota Imu**.

Per **l'Imu** è prevista **un'aliquota di base**, fissata allo 0,76 per cento, che i Comuni possono aumentare o ridurre sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06 per cento).

Per **l'abitazione principale** e le relative **pertinenze** è stabilita l'esenzione, con esclusione dei fabbricati di lusso censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; per tali **abitazioni di lusso** è stabilita 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 (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,2 e 0,6 per cento). Peraltro, per l'abitazione principale, è prevista anche l'applicazione della **detrazione**.

Infine, va rammentato che **i Comuni possono ridurre l'aliquota di base** fino allo 0,4 per cento nel caso di **immobili non produttivi di reddito fondiario** ai sensi dell'[articolo 43 Tuir](#), nel caso di immobili posseduti da soggetti Ires, ovvero nel caso di immobili locati.

Come detto, l'aspetto maggiormente delicato è **l'individuazione dell'aliquota Tasi**; nella determinazione dell'imposta sui servizi sono infatti presenti degli **effetti incrociati** tra le due imposte, da tenere in debita considerazione: l'aliquota effettivamente applicabile per la Tasi, infatti, dipende da quella fissata per l'Imu.

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 per l'Imu**, quindi si deve fare riferimento ad un tetto fissato al 1,06 per cento per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (ossia lo 0,6 per cento per le abitazioni principali, ove tale imposta sia dovuta, come nel caso dei **fabbricati di lusso**).

Anche per il 2019 è stata **confermata la possibilità per il comune di derogare** a tale limite massimo per un ammontare complessivamente non superiore **allo 0,8 per mille**, comunque solo confermando un incremento già precedentemente introdotto. Tale aspetto deve essere verificato con particolare attenzione, perché agisce sul vincolo incrociato di cui si è appena detto.

Occorre poi ricordare **due limiti specifici applicabile alle aliquote Tasi**:

- per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille, ossia l'aliquota base del tributo (mentre questi fabbricati sono esenti da Imu);
- per i **fabbricati invenduti** delle imprese di costruzione, destinati alla vendita ed in ogni caso non locati, è prevista un'aliquota del 1 per mille, che il Comune può elevare sino al 2,5 per mille, ovvero ridurre sino a zero.

Va poi ricordata una specifica riduzione riguardante tanto l'Imu quanto la Tasi, riguardante i fabbricati dati in **locazione con contratti agevolati**: per tali fabbricati 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.

Da evidenziare che il Comune potrebbe aver previsto una **specifica aliquota agevolata** per gli immobili oggetto di **locazione concordata**, nel qual caso **la riduzione si applica alla specifica aliquota decisa dal Comune per i fabbricati locati con tali contratti**.

Seminario di specializzazione

ANTIRICICLAGGIO: APPROFONDIMENTO OPERATIVO SULLE NUOVE REGOLE TECNICHE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)