

DARIO DELLACROCE & ASSOCIATI

DOTTORI COMMERCIALISTI

Dario Dellacroce
dottore commercialista
revisore contabile
consulente del giudice

Alberto Miglia
dottore commercialista
revisore contabile
consulente del giudice

Monica Quaglia
dottore commercialista
revisore contabile

via Orazio Antinori n. 6
10128 TORINO

Telefono 011-50.91.524

Telefax 011-50.91.535

E-mail: info@ddea.it

Ai Signori Clienti

LORO SEDI

Circolare n. 3 del 4 giugno 2018

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

- **ACCONTO 2018 IMU E TASI.**

o o o

Restiamo a Vostra completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito a quanto sopra indicato.

Cordiali saluti.

Dario Dellacroce & Associati

ACCONTO 2018 IMU E TASI

Con la presente circolare si provvederà a ricordare le principali regole applicative di IMU e TASI, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dalle due imposte, le rispettive basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali lo stesso si è protratto (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Versamenti

IMU e TASI vengono versate integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola IMU dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).

L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente (quindi quelle del 2017), mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote 2018, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote 2017).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2018 IMU	18 giugno 2018 (il 16 cade di sabato)	Aliquote 2017
Saldo 2018 IMU	17 dicembre 2018 (il 16 cade di domenica)	Aliquote 2018 (pubblicate entro 28 ottobre)

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 18 giugno (nel qual caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso).

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

Codice tributo IMU	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

Codice tributo TASI	Immobile	Destinatario versamento
3958	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3959	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3960	Aree fabbricabili	Comune
3961	Altri fabbricati	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

⇒ IMU

L'aliquota di base prevista per l'IMU è stata fissata allo 0,76%: 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 4,6 per mille e il 10,6 per mille).

⇒ TASI

L'aliquota TASI è invece molto più vincolata e, in parte, dipende da quanto stabilito per l'IMU:

- per i fabbricati rurali a uso strumentale l'aliquota massima della TASI non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille;
- 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 (6 per mille per le abitazioni principali, ove dovuta);
- è consentito ai Comuni di derogare a tale limite per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che tale previsione sia già stata in passato deliberata;
- per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione è prevista un'aliquota massima del 2,5 per mille.

I soggetti passivi

⇒ IMU

Sono soggetti passivi IMU i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);

- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

⇒ TASI

Al soli fini TASI, l'imposta è dovuta:

- sia dal possessore dell'immobile (definito con le stesse regole previste ai fini IMU);
- che dal detentore.

Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della TASI:

- l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione;
- il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato;
- l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda.

La TASI complessivamente dovuta in relazione all'immobile deve essere ripartita tra possessore e detentore. La misura della ripartizione è decisa dal Comune tramite proprio regolamento: l'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile (la parte rimanente è a carico del possessore). Se il Comune nulla prevede al riguardo, la quota a carico del detentore è del 10%.

L'imposta deve essere determinata secondo le condizioni soggettive del possessore.

Se l'immobile è destinato ad abitazione principale, l'esonero dal versamento della TASI spetta solo all'utilizzatore; il possessore, al contrario, sulla quota di sua pertinenza, dovrà pagare regolarmente su tale immobile sia l'IMU che la TASI.

Gli immobili interessati

L'IMU e la TASI si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

L'abitazione principale è esente da IMU e da TASI.

		Imu	Tasi
Fabbricati	➔	Sì	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	➔	No (solo A/1, A/8, A/9)	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	➔	No	Sì
Aree fabbricabili	➔	Sì	Sì
Terreni agricoli	➔	Sì	No

⇒ *Fabbricati*

I fabbricati sono imponibili sia ai fini IMU che ai fini TASI secondo le medesime regole. Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Tanto ai fini IMU quanto ai fini TASI è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'IMU, mentre la TASI risulta dovuta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

⇒ *Terreni agricoli*

I terreni agricoli sono imponibili solo ai fini IMU. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono comunque esenti anche da IMU nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

⇒ *Aree edificabili*

Le aree fabbricabili sono tassate tanto ai fini IMU quanto ai fini TASI. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da IMU come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

NEL CASO DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO “NON ASSISTITI” VIGE L’OBBLIGO DI ACQUISIRE APPOSITA ATTESTAZIONE DELL’ACCORDO

In risposta a specifico interpello l’Agenzia delle entrate, con **risoluzione n. 31 del 20 aprile 2018**, ha chiarito la portata dell’articolo 1, comma 8, del decreto 16 gennaio 2017 (entrato in vigore il 30 marzo 2017), il quale ha stabilito che:

- le parti di un contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell’articolo 2, comma 3 L. 431/98 ed ai sensi dell’art. 5, commi 1,2 e 3 (contratti transitori), possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori
- per i contratti ‘non assistiti’, le parti sono tenute ad acquisire un’attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, con la quale appurare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all’accordo stesso, attestazione avente valenza anche con riguardo alle agevolazioni fiscali

In particolare in risposta all’interpello l’amministrazione ha chiarito se, in relazione ai contratti di locazione non assistiti, l’attestazione debba ritenersi obbligatoria al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali e se tale attestazione debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione con assoggettamento ad imposta di registro e ad imposta di bollo.

In merito ai quesiti sopra esposti l’Agenzia ha affermato che:

- ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali l’acquisizione dell’attestazione costituisce elemento necessario ai fini del loro riconoscimento,
- tuttavia tale attestazione non risulta obbligatoria qualora i contratti di locazione siano stipulati prima dell’entrata in vigore del decreto, ovvero successivamente, ma in assenza di Accordi territoriali stipulati dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto.

attestazione	obbligatoria
deroga	attestazione non obbligatoria:
	1. se contratti di locazione siano stipulati prima dell’entrata in vigore del decreto
	2. in assenza di Accordi territoriali

In merito alla registrazione dell'attestazione l'Agenzia ha chiarito che non esiste nessun obbligo in tal senso, tuttavia l'allegazione in sede di registrazione potrebbe apparire opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti per l'agevolazione in tema di imposta di registro (base imponibile pari al 70% del corrispettivo annuo).

Infine, prosegue l'Agenzia, nel caso in cui l'attestazione venga depositata essa non sarà oggetto di autonoma imposizione tributaria ai fini del registro, trattandosi di atto per il quale non vige l'obbligo della registrazione. In relazione all'imposta di bollo tale attestazione è da intendersi esente.

Registrazione	Non obbligatoria, se effettuata:	
	Imposta di registro	non dovuta
	Imposta di bollo	esente
