

I NOSTRI SOLDI

Vademecum

Le dritte per non sbagliare la prima rata di Imu e Tasi

Il 16 giugno si pagano le imposte sulla casa. Il calcolo della base imponibile non è cambiato, ma districarsi tra aliquote, esenzioni e sconti è un'impresa

■■■ La tassa è conosciuta e il meccanismo collaudato. Eppure, anche quest'anno l'appuntamento con il doppio balzello sugli immobili sarà tutt'altro che indolore. Oltre al salasso, da cui si salveranno quest'anno solo i proprietari di una prima casa non di lusso, il pagamento di Tasi (tassa sui servizi indivisibili) e Imu (imposta sulla proprietà) costringerà i contribuenti al solito percorso ad ostacoli tra normative che si intrecciano, termini che slittano e aliquote che non smettono mai di cambiare.

Le date e le modalità di calcolo, fortunatamente, sono rimaste immutate. Il versamento delle imposte sulla casa, come spiega Confedilizia in un utile vademecum per i cittadini, si effettua anche nel 2016 in due rate che scadono la prima giovedì 16 giugno e la seconda venerdì 16 dicembre. Quanto al calcolo della base imponibile (che si riduce del 50% per fabbricati storici o inagibili), identico per Tasi e Imu, bisogna sempre partire dalla rendita catastale rivalutata del 5%. Il valore va poi moltiplicato per diversi coefficienti in base alla tipologia di immobile. Per abitazioni, magazzini e autorimesse il moltiplicatore è 160, per laboratori e locali senza fini di lucro 140, per uffici, banche e assicurazioni 80, per opifici e alberghi 65, per negozi e botteghe 55.

Fin qui le certezze per così dire storiche. Ma anche quest'anno c'è un bel carico di novità a complicare la vita dei contribuenti. Alcuni interventi legislativi sono senz'altro apprezzabili, ma non sempre comprensibili. La legge di Stabilità per il 2016 ha, ad esempio, abolito la Tasi sulle prime case (pertinenze comprese), ovvero l'immobile nel quale il proprietario e il suo nucleo familiare vivono abitualmente e risiedono anagraficamente. Ma se i componenti dello stesso nucleo risiedono in due case diverse dello stesso Comune, solo un immobile avrà l'esenzione. Mentre se risiedono in due comuni differenti avranno entrambi l'annullamento dell'imposta. Stesso azzeramento si verificherà per gli inquilini che hanno scelto l'unità immobiliare come abitazione principale e per i separati e divorziati la cui casa coniugale è stata assegnata all'ex da una sentenza. Per le case in affitto sia la Tasi sia l'Imu sono ridotte al 75%, purché si applichino contratti agevolati 3+2, contratti per studenti da 6 mesi a 3 anni o contratti transitori.

Novità anche per i terreni agricoli e per gli imbullonati. La legge di Stabilità ha infatti introdotto l'esenzione dell'Imu sulle proprietà dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali, cancellando la precedente classificazione del-

l'Istat che distingueva tra terreni montani, parzialmente montani o di pianura. Per quanto riguarda i macchinari imbullonati, dal primo gennaio le imprese possono escluderli dal calcolo della rendita, purché, però, venga effettuata entro il 15 giugno la variazione catastale.

Per chi deve pagare, però, la strada sarà tortuosa. Già a partire dal calcolo dell'acconto di giovedì prossimo. La legge stabilisce che il versamento della prima rata (50%) va eseguito sulla base delle aliquote e delle eventuali detrazioni valide per il 2015. Eppure l'Ifel (organismo dell'associazione dei comuni Anci) lo scorso anno spiegava che «nulla vieta che nel caso in cui il comune abbia già deliberato in materia di aliquote e detrazioni, magari determinando condizioni più favorevoli, il contribuente possa far riferimento a queste delibere anche per il pagamento dell'acconto».

Il cavillo rimanda direttamente al problema delle aliquote, che anche quest'anno balleranno fino al prossimo autunno, lasciandoci nell'incertezza dell'importo complessivo. La legge di stabilità ha imposto ai comuni per il 2016 di non modificare le percentuali stabilite lo scorso anno. Allo stesso tempo, però, ha lasciato la possibilità di mantenere la maggio-

razione dello 0,8 per mille sulla Tasi, che in teoria doveva servire a finanziare sconti e detrazioni. L'aggiunta, che ora dovrà essere necessariamente spostata su seconde case e immobili di lusso, richiede, però, una nuova delibera da parte dei comuni. Il che complica il tutto. I sindaci potranno infatti modificare l'aliquota fino ad ottobre, variando il saldo complessivo dell'imposta da pagare. Ma anche se paghiamo l'acconto sui parametri dello scorso anno e il comune non riesce a deliberare per tempo, in sede di conguaglio dovremo comunque ricalcolare la rata.

Un bel guazzabuglio è, infine, quello sullo sconto introdotto per le case in prestito ai figli. La legge di Stabilità ha introdotto una riduzione del 50% di Imu e Tasi per l'abitazione non di pregio concessa in comodato gratuito ai parenti di primo grado (genitori e figli). Allo stesso tempo, però, il governo ha cancellato la possibilità per i comuni (applicata da 1.700 sindaci nel 2015) di assimilare alle abitazioni principali le case date in prestito ai parenti. Il che significa che l'agevolazione in molti casi potrebbe essere di fatto azzerata dal passaggio dell'immobile nella categoria delle seconde case, con aliquote Imu e Tasi più elevate.

S.IAC.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA GUIDA ALLE ALIQUOTE

Imu

- **Aliquota di base del 7,6 per mille, che i Comuni possono:**
 - aumentare fino al 10,6 per mille
 - diminuire sino al 4,6 per mille

I Comuni possono differenziare le aliquote per categorie di immobili. Per il 2016 i Comuni non possono deliberare aliquote superiori a quelle applicabili nel 2015
- **Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9)**
 - Aliquota del 4 per mille, che i Comuni possono
 - aumentare fino al 6 per mille
 - diminuire fino al 2 per mille
 - Detrazione di 200 euro, che i Comuni possono aumentare fino a concorrenza dell'imposta dovuta
- **Immobili locati**

Possibilità di ridurre l'aliquota al 4 per mille; dall'1.1.2016, l'Imu è ridotta al 75% per i seguenti contratti di cui alla legge n. 431/98:

 - a)** contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
 - b)** contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
 - c)** contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia)



Tasi

- **Aliquota di base dell'1 per mille, che i Comuni possono ridurre fino all'azzeramento**
 - Dall'1.1.2016 la Tasi non è dovuta per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, vale a dire: abitazioni di tipo signorile (A/1); abitazioni in ville (A/8); castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (A/9)

I Comuni possono differenziare le aliquote per categorie di immobili. Per il 2016 i Comuni non possono deliberare aliquote superiori a quelle applicabili nel 2015
 - Per il 2016, limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni possono "mantenere" - con espressa deliberazione del Consiglio comunale - la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677 dell'art. 1, legge di stabilità 2014, nella stessa misura applicata per l'anno 2015. Vi è quindi la possibilità di disporre la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; altri immobili
 - L'occupante (es. inquilino) versa la Tasi nella misura, stabilita dal Comune, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo. Nel caso in cui il detentore utilizzi l'unità immobiliare quale abitazione principale, il "possessore" versa la Tasi nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015 ovvero - in caso di mancato invio della delibera alle Finanze entro il 10 settembre 2014 e nel caso di mancata fissazione della percentuale - nella misura del 90%
- Immobili locati**
Dall'1.1.2016, la Tasi è ridotta al 75% per i seguenti contratti di cui alla legge n. 431/98:
- a)** contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
 - b)** contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
 - c)** contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

P&G/L