



Informacoop



Periodico di informazione ed aggiornamento in materia fiscale, di lavoro, di diritto societario e professionale

Legale, Fiscale, Societario

IN COLLABORAZIONE CON



SER.COOP.DE.
Servizi alla Cooperazione Delegati s.c.
Specialisti per le Cooperative



Informacoop 22/2016

Villorba, 10 Giugno 2016

Rimborsi Iva prioritari per imprese che svolgono prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici

Il decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 29 aprile 2016, pubblicato in G.U. n. 111 del 13-05-2016, ha ampliato la platea di imprese ammesse all'erogazione prioritaria dell'eccedenza IVA detraibile che si intende chiedere a rimborso e/o utilizzare a compensazione.

A partire dalle richieste di rimborso relative al II° trimestre dell'anno d'imposta 2016, le imprese che presentano un credito Iva trimestrale superiore a € 2.582,28 e che svolgono prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici, sono ammesse all'erogazione prioritaria del rimborso.

Come accaduto in passato, per altri settori merceologici interessati dalla misura, l'Agenzia delle Entrate fornirà prossimamente indicazioni operative, circa la compilazione del modello Iva Tr, tramite il sito internet - www.agenziaentrate.gov.it - all'interno della sezione "Documentazione tributaria, circolari, risoluzioni, comunicati".

Articolo del quotidiano Il Sole 24 Ore su: "Iva per le cooperative sociali"

Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati

Tiratura 03/2016: 211.650

Diffusione 03/2016: 155.874

Lettori Ed. I 2016: 833.000

Quotidiano - Ed. nazionale

Il Sole
24 ORE

Dir. Resp.: Roberto Napolitano

10-GIU-2016

da pag. 42

foglio 1

www.datastampa.it

Prestazioni socio-sanitarie. L'imposta al 5% vale per gli accordi stipulati dopo il 1° gennaio 2016

Coop, Iva al 4% sui contratti 2015

IL PUNTO CRITICO

Nel caso di servizi - come l'asilo nido - che sono forniti dall'inizio dell'anno scolastico i genitori possono beneficiare dell'aliquota ridotta

Anna Abagnale

Benedetto Santacroce

■ Il regime Iva dei servizi socio-sanitari e assistenziali resi dalle cooperative sociali, in particolare quelli resi in favore di soggetti svantaggiati, è stato oggetto di numerose modifiche normative nel corso degli anni.

In ultimo la legge di Stabilità per il 2016 la quale, al fine di uniformare la normativa italiana a quella della Ue, ha introdotto l'aliquota Iva del 5% per le prestazioni socio-sanitarie, educative e assistenziali rese dalle cooperative sociali e i loro consorzi, sia direttamente sia sulla base di contratti di appalto e di convenzioni in generale, a determinate categorie di soggetti svantaggiati, tra cui minori, anziani, disabili e altri.

Tale nuovo regime è entrato in vigore dal 1° gennaio 2016, con riferimento alle operazioni effettuate sulla base di contratti stipulati, rinnovati o prorogati successivamente alla data di entrata in vigore della stessa legge. Di conseguenza, come precisato anche da Assonime nella Circolare 15/2016 del 13 maggio scorso, le cooperative sociali e i loro consorzi, per i contratti stipulati, rinnovati e prorogati entro il 31 dicembre 2015, continueranno ad applicare l'aliquota ridotta del 4% ai sensi del numero 41-bis, Tabella A, Parte II o, nel caso in cui si avvalgano della facoltà di optare per il regime di maggior favore, applicheranno l'esenzione ex articolo 10 Dpr 633/1972 qualora si tratti di prestazioni per le quali è prevista contemporaneamente l'aliquota ridotta e l'esenzione.

Sulla base di tale disciplina potrebbero nascere nella pratica delle situazioni problematiche relative all'aliquota da applicare alla specifica tipologia contrattuale posta in essere. Potrebbe

essere questo il caso dell'asilo nido gestito da una cooperativa sociale. Sulla base della nuova norma, trattandosi nella fattispecie di prestazioni educative rese a minori, il regime Iva da applicare è quello dell'imponibilità al 5% per i contratti stipulati, rinnovati o prorogati dal 1° gennaio, l'esenzione o l'imponibilità al 4% per quelli stipulati, rinnovati o prorogati in data anteriore.

Nulla quaestio per i casi in cui la cooperativa sociale svolge la prestazione in esecuzione di una convenzione o un contratto d'appalto stipulato con il Comune, in quanto si applicherà il "vecchio" o il "nuovo" regime in base alla data di stipula, rinnovo o proroga del contratto.

Il problema potrebbe sorgere, invece, quando l'asilo nido esegue le prestazioni didattiche ed educative direttamente nei confronti dei destinatari. In questo caso, qual è il regime Iva proprio della retta mensile pagata dal consumatore finale a partire da gennaio 2016? La risposta potrebbe cambiare a seconda del significato che si attribuisca al rapporto asilo nido/genitore. Sul punto può essere utile ricordare una sentenza, la n. 4362 del 31 luglio 2012, con la quale il Consiglio di Stato, riconoscendo il diritto dei genitori a considerare invariabile l'esborso annuale per le rette dei propri figli, ha accostato il rapporto asilo/genitore a un "contratto di diritto privato", che non può essere rivisitato mentre è erogata la prestazione stabilita.

La conseguenza che si potrebbe dedurre sul piano fiscale è che per l'anno scolastico in corso (2015/2016) il regime Iva da applicare resta quello dell'esenzione o del 4%, dovendosi far riferimento alla data del "contratto", ovvero alla data dell'iscrizione avvenuta ad inizio dell'anno scolastico, mentre a partire dal prossimo (2016/2017), o comunque per le iscrizioni successive al 1° gennaio 2016, si applicherà il nuovo regime voluto dal legislatore della Stabilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Imposta Unica Comunale - IUC 2016

La Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ha istituito dal 1 gennaio 2014 ***l'imposta unica comunale (IUC)***.

Per l'anno 2016 le regole di applicazione sono sostanzialmente le medesime dell'anno 2015, salve e novità che elencheremo di seguito: ciò non significa che l'imposta è la medesima dello scorso anno, ma che occorre riverificare per l'anno 2016 cosa ciascun singolo Comune ha deliberato in relazione ai tributi che compongono la IUC, le cui regole restano le medesime dello scorso anno.

Per il debutto della Local tax, che dovrebbe sostituire IMU e TASI, si deve ancora pazientare.

La IUC è un'imposta formalmente unitaria ma sostanzialmente articolata in tre diverse forme di prelievo e quindi costituita da 3 componenti autonome:

- **IMU** **imposta municipale propria**
- **TASI** **tassa sui servizi indivisibili**
- **TARI** **tassa sui rifiuti**

Sintesi delle novità IMU-TASI 2016

- **ABOLIZIONE DELLA TASI SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE con esclusione delle unità immobiliari ("di lusso") accatastate nelle cat. catastali A/1, A/8 e A/9.**

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono quelle classificate in C/2, C/6 e C/7, nella misura di una per categoria catastale. Sono assimilati all'abitazione principale come definita ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 214, e pertanto sono esenti anche:

- unità immobiliare e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che, a seguito di ricovero permanente, acquisiscono la residenza in Istituti di Ricovero o Sanitari, a condizione che l'abitazione non sia data in locazione ai sensi dell'art. 3, comma 56, della Legge n. 662/1996;
- l'alloggio e relative pertinenze su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 c.c.,
- una ed una sola unità immobiliare dei residenti all'estero già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- **le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa** e relative pertinenze assegnate ai soci, compresi gli studenti universitari anche se non residenti.
- gli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008,
- casa coniugale, assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, 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, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

- **ABOLIZIONE DELLA TASI ANCHE PER IL DETENTORE (inquilino) CHE LA UTILIZZA QUALE ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE ad eccezione delle unità abitative classificate in A/1-A/8-A/9.**

La tassa sui servizi indivisibili Tasi resta invece dovuta nella misura del 90% dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento.

- **ESENZIONE DALL'IMU DEI TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DAI COLTIVATORI DIRETTI E DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.** Sono altresì esenti i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001 e **quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.**

● **RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE IMU e TASI PER LE UNITA' IMMOBILIARI, non accatastate in A/1-A/8-A/9, CONCESSE IN COMODATO D'USO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO (genitori/figli), CHE LE UTILIZZANO QUALE ABITAZIONE PRINCIPALE SE SUSSISTONO TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DALLA LEGGE.**

Condizioni necessarie per usufruire della riduzione:

1) il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/comodante deve essere parente in linea retta entro il 1° grado con il comodatario;

2) il proprietario o titolare di diritti reali di godimento deve possedere un solo immobile ad uso abitativo in Italia e risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.

E' riconosciuta l'agevolazione anche in caso di possesso di un immobile ad uso abitativo che però ai sensi dell'art.9 co. 3-bis, del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito dalla L. 26/2/1994 n. 133, è definito come rurale ad uso strumentale. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il proprietario oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale Tale riduzione non si applica alle unità abitative classificate in A/1-A/8-A/9;

3) il contratto di comodato deve essere registrato - Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 17 febbraio 2016 e nota prot. 5876 dell'8 aprile 2016:

1. se il comodato è scritto la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data della sua stipula e per godere dell'agevolazione già dall'1/1/2016 occorre aver stipulato il contratto in forma scritta entro il 16 gennaio 2016 con obbligo di procedere alla registrazione entro il 5 febbraio; per i contratti stipulati successivamente l'agevolazione si applica sempre nel rispetto della regola, di cui all'art. 9 comma 2 del D.Lgs. n. 23 del 2011, sul possesso protratto per almeno quindici giorni;

2. se il contratto è verbale la registrazione deve essere effettuata con la presentazione del modello 69 "richiesta di registrazione" in duplice copia, nel campo "tipologia dell'atto", dovrà essere indicato "contratto verbale di comodato" e nel campo "data di stipula/adempimento" occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell'agevolazione. Il proprietario o titolare di diritti reali di godimento attesta il possesso dei suddetti requisiti presentando entro il 30/6/2017 la dichiarazione ministeriale IMU, barrando il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile concesso in uso gratuito.

● **LA RIDUZIONE DELL'IMPOSTA IMU E DELLA TASI AL 75% PER GLI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n. 431.**

Con la Legge di Stabilità 2016 sono stati inoltre previsti nuovi criteri per la determinazione della rendita catastale degli immobili censiti nei gruppi catastali D ed E, escludendo nel calcolo della stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti che sono funzionali allo specifico processo produttivo, cosiddetti **"imbullonati"** cioè incorporati al suolo o incorporati nella costruzione non in modo strutturale potendo, allo stesso tempo essere smontati o trasferiti in altro sito - Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 2016 - Nel caso in cui sussistano i presupposti è possibile chiedere l'aggiornamento della rendita catastale: se la richiesta è presentata **entro il 15 giugno 2016**, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016, se presentata invece successivamente, l'effetto decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo

IMU 2016

VERSAMENTI, ALIQUOTE E DETRAZIONI PER IL 2016

Entro il **16 giugno 2016**, deve essere versata la prima rata o il saldo dell'IMU per l'anno 2016 per tutte le tipologie di immobili che non sono state escluse o esentate dal pagamento dell'IMU.

Determinazione del versamento

L'art. 13 comma 13-bis del DL 201/2011 ha disposto che:

- il versamento della prima rata dell'IMU dovuta per l'anno in corso è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente;
- eventuali variazioni deliberate (entro il 21 ottobre e pubblicate sul sito del MEF entro il 28 ottobre) dai Comuni avranno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata: in casi di delibere prese oltre il 21 ottobre valgono le regole dell'anno precedente.

Quindi i soggetti passivi hanno 2 opzioni per il versamento: 2 rate o unica soluzione.

Due rate - Ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DLgs. n. 23/2011, i soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2016 in **due rate** di pari importo, scadenti:

- la prima, il 16 giugno 2016;
- la seconda, il 16 dicembre 2016.

Per determinare la prima rata scadente il 16 giugno 2016, quindi, dovrà essere calcolato il 50% dell'imposta determinata sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2015, a prescindere dal fatto che prima di tale data il Comune abbia già deliberato le nuove aliquote.

A saldo, il 16 dicembre, dall'importo totale determinato sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2016, verrà scalata la prima rata versata entro il 16 giugno.

Unica soluzione - Il contribuente può provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione** annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2016: ciò è possibile solo se il Comune ha pubblicato la delibera in materia di IMU entro il 16 giugno 2016, in quanto diversamente il contribuente non è in grado di tener conto di variazioni rispetto al 2015 e rischia di fare un versamento sbagliato.

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

In generale, presupposto dell'IMU è il **possesso di qualunque immobile**, ivi comprese l'abitazione principale "di lusso" e le relative pertinenze, riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati, *iscritti o iscrivibili in catasto urbano*
- aree fabbricabili *strumenti urbanistici e/o effettive possibilità edificatorie*
- terreni agricoli

Salve le esclusioni o esenzioni di cui si dirà in seguito.

Regola

Il possesso di un immobile

in una qualunque percentuale

per almeno 15 giorni all'anno

determina l'obbligo di versare l'IMU o di verificare la sussistenza di un'esclusione o esenzione.

Esclusioni ed esenzioni

E' piuttosto lungo e articolato l'elenco delle esclusioni ed esenzioni per gli immobili.

Si riepilogano di seguito tali categorie:

Esenzioni soggettive

- 1) abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze (quindi ad eccezione di quelle accatastate in cat.A/1, A/8 e A/9)
- 2) unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali dai Comuni. Si tratta ad esempio:
 - dell'unità immobiliare non di lusso 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
- 3) alloggi appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 4) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22 aprile 2008 (G.U.24/6/2008 n.146);
- 5) un unico immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare) posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia;
- 6) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Esenzioni oggettive

Alcune tipologie di immobili per loro caratteristiche oggettive sono esentate dal pagamento dell'IMU.

- 1) immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali,
- 2) fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9
- 3) fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.),
- 4) fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 5) fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con L. 27 maggio 1929 n. 810;
- 6) fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- 7) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del TUIR, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, **(ENTI NON COMMERCIALI)** destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali (dal 2012) di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. In caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall' 1/1/2013 – *art 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27*. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione;
- 8) i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9 comma 3-bis del DL n. 557/93 (conv. L. n. 133/94) e in particolare destinati:
 - a) alla protezione delle piante;
 - b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
 - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
 - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n.96;
 - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
 - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
 - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
 - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da **cooperative e loro consorzi** di cui all'art,1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
 - l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.”
- 9) **terreni agricoli** posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- 10) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984 e successive modificazioni e integrazioni (dal 2016 si tratta dei terreni situati nei Comuni di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993 nonché i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001;

11) i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile;

12) i fabbricati (**immobili merce, abitativi e non**) costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (obbligo di dichiarazione IMU per avere l'esenzione). L'IFEL con criticatissima nota del 28/5/05 ha ritenuto che tale esenzione non si applichi alle coop edilizie di abitazione, che non costruiscono sul libero mercato, ma su "prenotazione dei soci"; tale nota è stata smentita dalla ris. 5.11.2015 n. 9/DF, con cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che sono esenti dall'IMU ai sensi dell'art. 13 co. 9-bis del DL 201/2011 **gli immobili delle cooperative edilizie non ancora assegnati in proprietà ai propri soci**;

13) gli immobili localizzati all'interno delle ZFU (zone franche urbane) posseduti dalle piccole e micro imprese (*D.M. Attività Produttive del 18 aprile 2005*). In attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 37 del DL n. 179/2012, il DM 10 aprile 2013 ha stabilito le condizioni, i limiti, le modalità e i termini di decorrenza dell'agevolazione.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di godimento su immobile altrui:
 - usufrutto;
 - uso;
 - abitazione;
 - enfiteusi;
 - superficie;
- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il coniuge assegnatario della ex casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure *pro quota*, di diritti di proprietà.

Contitolarità del diritto reale

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso dell'immobile (es. comproprietà dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota.

Cooperative edilizie di abitazione (a proprietà "divisa")

L'IMU è dovuta dalla cooperativa fino alla data di assegnazione al socio: dal momento dell'assegnazione l'IMU è dovuta dal socio (Cassazione Sent.n.18294/2004).

In caso di diritto di superficie concesso dal Comune la cooperativa è tenuta al pagamento dell'IMU relativa all'area edificabile.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Ai fini dell'IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata e, quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Di seguito si riassumono le modalità di determinazione della base imponibile con riferimento alle principali tipologie di immobili.

Fabbricati provvisti di rendita

Ai sensi dell'art. 13 c.4 del DL 201/2011, conv. in L. 214/2011, per i fabbricati iscritti in Catasto e forniti di rendita catastale, la base imponibile per l'IMU si determina rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione e moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore, secondo la seguente formula:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RC = Rendita catastale

M = Coefficiente moltiplicatore

Per il 2015, ai fini dell'IMU, la misura dei coefficienti moltiplicatori è definita come segue (art.13 c.4 del DL 201/2011):

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Fabbricati sprovvisti di rendita – Tali casi dovrebbero essere ormai molto rari. Per tali fabbricati occorre avvalersi di un tecnico catastale per l'attribuzione di una rendita o, per i fabbricati di categoria D interamente posseduti e contabilizzati distintamente avvalersi del calcolo tramite coefficienti di rivalutazione stratificati negli anni (per l'anno 2016 il riferimento è al DM 29.2.2016).

Aree fabbricabili

In materia di determinazione della base imponibile cui applicare l'IMU, l'art.13 c.3 del DL 201/2011, richiama espressamente l'applicabilità dell'art. 5 c.5 del D.Lgs.504/92.

Pertanto, per le aree fabbricabili, la base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato con riferimento ai seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;

- destinazione d'uso consentita;
- oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Per l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili in relazione al 2016, rileva quindi a titolo di base imponibile il valore venale delle aree alla data dell'1.1.2016.

Terreni agricoli

A seguito dell'esenzione concessa a IAP e coltivatori diretti, unici a cui si applicava il coefficiente ridotto (75, ora abrogato), ai sensi dell'art. 13 c.5 del DL 201/2011, per i terreni agricoli, la base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (ai sensi dell'art. 3 c.51 della L.23.12.96 n.662), per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RD = Reddito dominicale

M = Coefficiente moltiplicatore

Il coefficiente moltiplicatore è pari a 135 per i terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola .

Valore degli immobili ai fini dell'IMU			
Tipologia immobile	Categoria	Descrizione	Base imponibile IMU
Terreni		Posseduti e condotti da <ul style="list-style-type: none"> - coltivatori diretti o IAP iscritti alla previdenza agricola - da usi civici e simili 	Esente
		Posseduti da altri soggetti (tranne quelli montani-esenti)	$135 \times RD \times 125/100 = RD \times 168,75$
Fabbricati	C/1	Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
	D (escluso D/5)	Immobili a destinazione speciale (D)	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$
	A/10 e D/5	Uffici e studi privati (A/10) Banche/assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
	B,C/3,C/4, C/5	Residenze collettive (B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati per esercizi sportivi-es.palestre-(C/4) Stabilimenti balneari (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
	A(escluso A/10) C/2, C/6, C/7	Immobili abitativi (A, salvo A/10) Cantine, depositi (C/2) Autorimesse/posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$

Dove:

RD = reddito dominicale iscritto in Catasto al 1° gennaio

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio

ALiquOTA "ORDINARIA"

L'aliquota IMU di base ("ordinaria") è pari allo 0,76%.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,46%;
- un massimo dell'1,06%.

Per alcune tipologie di immobili, i Comuni possono deliberare aliquote ridotte rispetto a quella di base. Nello specifico, è possibile ridurre l'aliquota IMU di base fino allo 0,4% in relazione ad una o più delle seguenti tipologie immobiliari:

- immobili non produttivi di reddito fondiario a norma dell'art. 43 del TUIR; si tratta:
 - degli immobili (in prevalenza fabbricati) utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni (es. studio professionale);
 - degli immobili (terreni e fabbricati) relativi ad imprese commerciali, siano essi immobili strumentali, merce (non esenti) o patrimoniali;
- immobili posseduti da soggetti passivi IRES;
- immobili locati o affittati.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

In relazione all'abitazione principale "di lusso" (cat.catastale A1-A8-A9) e alle relative pertinenze, è prevista l'applicazione di:

- un'aliquota IMU ridotta;
- una detrazione dall'imposta lorda.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta allo 0,4%. I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,2%;
- un massimo dello 0,6%.

Si ricorda che per fruire delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze (aliquota ridotta e detrazione):

- il possessore dell'immobile deve dimorarvi e risiedervi anagraficamente assieme al proprio nucleo familiare;
- l'immobile deve essere costituito da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto.

Assimilazioni all'abitazione principale deliberate dai Comuni

I Comuni possono assimilare, ai fini dell'IMU, all'abitazione principale l'unità immobiliare non di lusso 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.

Detrazione dall'imposta lorda

Dall'IMU lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (di lusso) e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200,00 euro.

Tale detrazione deve essere rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale (cioè al periodo dell'anno in cui l'immobile è contemporaneamente destinato dal soggetto passivo a dimora abituale e residenza anagrafica unitamente al proprio nucleo familiare);
- se l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale da più soggetti passivi, alla quota per la quale tale destinazione si verifica in capo a ciascun contitolare, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento possedute da ciascuno di essi.

Quindi i comproprietari (contitolari) che non dimorino abitualmente e/o non risiedano anagraficamente nell'abitazione, non hanno diritto alla detrazione, né all'aliquota ridotta.

Potere dei Comuni di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'innalzamento della misura della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta azzerando, pertanto, quanto dovuto a titolo di IMU.

Pertinenze dell'abitazione principale

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre che beneficiano del regime agevolato (aliquota ridotta e detrazione), ognuna delle quali appartenente a una delle seguenti tre categorie catastali:

- C/2 (cantine, soffitte, locali di deposito);
- C/6 (autorimesse e posti auto);
- C/7 (tettoie).

Al riguardo, è stato chiarito che:

- rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale (es. cantina o soffitta), senza un'autonoma rendita catastale;
- nel caso, ad esempio, di una cantina e di una soffitta (che sarebbero iscritte come C/2) accatastate unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata nella categoria catastale C/6 o C/7.

Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono assoggettate all'IMU con l'aliquota ordinaria e non hanno alcun beneficio.

LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta e deve essere liquidata in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; analogamente all'ICI, anche per l'IMU viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati gli immobili in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

Il **versamento minimo** per legge è di € 12,00, ma i Comuni possono derogare riducendo l'importo minimo dovuto.

In caso di errore nei versamenti risulta pienamente applicabile l'istituto del **ravvedimento operoso**.

Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale

L'art. 1 c.380 della L. 24.12.2012 n. 228 (legge di stabilità per l'anno 2013) ha stabilito che:

- è soppressa la quota di imposta riservata allo Stato;
- rimane riservato allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota dello 0,76%. Si tratta del gettito derivante, ad esempio, da capannoni e opifici;
- i Comuni possono aumentare sino allo 0,3% l'aliquota base degli immobili ad uso produttivo del gruppo catastale "D" ed il maggiore gettito è destinato all'ente locale.

Quindi, in sede di versamento dell'acconto IMU 2015, la quota statale e la quota destinata ai Comuni dovrà essere distinta soltanto per gli immobili classificati nel gruppo catastale "D".

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati utilizzando il modello F24, oppure, in alternativa, dall'1.12.2012 può essere utilizzato il bollettino postale approvato con il DM 23.11.2012.

Versamento mediante il modello F24

Il versamento dell'IMU effettuato mediante il modello F24 permette di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti tramite il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche (F24 "online") e non possono quindi avvalersi del modello F24 cartaceo.

Il versamento dell'IMU può essere eseguito anche con il modello "F24 Semplificato".

Nel modello F24, approvato con il provv. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 53906, i dati relativi al versamento dell'IMU devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

Come chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati:

- nello spazio "codice ente/codice comune", il codice catastale del Comune – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono ubicati i beni immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) (Ad esempio, Milano: F205; Roma: H501);
- nella casella "Ravv.", un segno di barratura se il pagamento è effettuato nell'ambito di un ravvedimento operoso, ex art. 13 del DLgs. 472/97, applicabile anche rispetto ai tributi locali in virtù dell'art. 16 del DLgs. 473/97. In tal caso, come precisato dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta, avendo cura di perfezionare il ravvedimento con distinto riferimento, rispettivamente, alla quota spettante allo Stato (nel caso sia ancora dovuta) e quella spettante al Comune; come si desume dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.5.2012 n. 3/DF, § 10.1, infatti, ogni quota di imposta (erariale e comunale) deve essere maggiorata dei relativi interessi e sanzioni;
- nella casella "Immob. variati", un segno di barratura se sono intervenute modifiche per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione IMU;
- nella casella "Acc.", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce alla prima rata o seconda di acconto dell'IMU;
- nella casella "Saldo", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce al saldo dell'IMU;
- nello spazio "Numero immobili", il numero dei beni immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nello spazio "codice tributo", il codice tributo, opportunamente scelto tra quelli istituiti dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in funzione della tipologia immobiliare di riferimento e del destinatario (Stato o Comune) del versamento;
- nello spazio "Anno di riferimento", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (ad esempio "2016" per il versamento dell'acconto in scadenza il 16/6/2016). Qualora sia stata barrata la casella "Ravv.", occorre indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;
- nello spazio "Importi a debito versati", l'importo a debito dovuto. Nel caso di detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze occorre indicare l'imposta al netto della stessa, il cui importo deve essere evidenziato nell'apposito spazio contraddistinto con la dicitura "detrazione".

Codici tributo per il versamento dell'IMU

Con la ris. 12.4.2012 n. 35, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici tributo per consentire il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute a titolo di IMU.

Si riportano di seguito i codici che potranno essere utilizzati per il versamento.

Codice tributo	Descrizione
3912	IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3914	IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - COMUNE
3916	IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE

Codici tributo per il versamento IMU degli immobili del gruppo catastale “D”

A seguito delle novità apportate dalla L. 24.12.2012 n. 228, la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti nuovi codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell’IMU per gli immobili a uso produttivo, classificati nel gruppo catastale “D”:

- “3925”, denominato “IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO”;
- “3930”, denominato “IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE”.

Versamento mediante bollettino postale

Con il DM 23.11.2012, il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha approvato il modello di bollettino di conto corrente postale per il versamento dell’IMU.

Il bollettino è utilizzabile dall’1.12.2012, in aggiunta al modello F24, per tutte le tipologie di versamento riguardanti l’IMU.

TASI 2016

PREMESSA

Molte regole della TASI sono mutate dall'IMU, per cui si rinvia alle stesse, in particolare per la definizione di fabbricato e area fabbricabile, per il calcolo della base imponibile e per la determinazione dell'imposta (fatta salva ovviamente l'applicazione delle aliquote e delle detrazioni specifiche previste dai Comuni per la TASI).

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di:

- fabbricati rurali strumentali;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- altri fabbricati e aree edificabili, come definiti ai fini IMU;

Sono esclusi, in ogni caso, i terreni agricoli.

Dal 2016 per effetto della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 -Legge di Stabilità 2016 –

- è stata introdotta l'esenzione per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore e dal detentore escluse le unità immobiliari accatastate in A/1, A/8 e A/9;
- entra in esenzione anche 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, in quanto assimilata all'abitazione principale a partire dal 2015 – art. 9bis D.L. 28/3/2014 n. 47 convertito in legge.

SOGGETTO PASSIVO

E' importante ricordare che la TASI è una tassa su servizi forniti dal Comune, per cui non conta solo la proprietà dell'immobile, ma anche il possesso o la detenzione.

Quindi il soggetto passivo è sempre e comunque il proprietario o il titolare di diritto reale sull'immobile, ma a quest'ultimo si associa anche l'eventuale detentore (ad es. il conduttore a titolo di locazione o comodato), a cui il Comune, con la propria delibera, può attribuire un importo di TASI variabile tra il 10% e il 30% del totale dovuto.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità stessa, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di **due distinte obbligazioni tributarie**, rimanendo a carico dell'occupante la quota variabile tra il 10% ed il 30% stabilita dal regolamento comunale.

Se il Comune ha previsto un'aliquota sugli immobili (diversi dall'abitazione principale) e questi sono locati o concessi in uso a terzi, il conduttore è obbligato al pagamento della quota a proprio carico che, in assenza di ripartizione contenuta nel regolamento, sarà pari al 10% dell'acconto dovuto.

Qualche Comune, con l'evidente fine di semplificare l'adempimento degli inquilini (spesso ignari), informa che è ammesso ai sensi della Legge 27 luglio 2000 n. 212 "*Disposizioni in materia di Statuto dei diritti del contribuente*" l'accollo del debito d'imposta altrui ovvero del debito d'imposta dell'occupante da parte del possessore cioè del proprietario o titolare del diritto reale, senza liberazione del contribuente originario (occupante), il quale risponderà direttamente della propria obbligazione tributaria, che è giuridicamente autonoma, se questa non risulti correttamente adempiuta nei termini di legge, fermi in capo agli occupanti gli obblighi dichiarativi.

Dal punto di vista operativo il proprietario non è tenuto a comunicare al conduttore alcun dato per il calcolo della TASI, poiché gli stessi sono, di norma, reperibili in Catasto.

ALIQUOTE

Relativamente al 2016, l'aliquota di base della TASI è l'1 per mille.

Per i fabbricati rurali strumentali è pari all'**1 per mille**, fermo restando che il Comune può ridurla fino all'azzeramento ma non aumentarla.

Per le altre tipologie di immobili l'aliquota TASI fissata dal Comune per le altre categorie di immobili può essere ridotta fino all'azzeramento o aumentata fino al massimo del 2,5 per mille.

ESENZIONI STABILITE DALLA LEGGE

Sono esenti per legge dalla TASI (come dall'IMU):

- abitazione principale e relative pertinenze, escluse le unità immobiliari classificate in categoria catastale A/7, A/8 e A/9; tutte le abitazioni assimilate per legge alle abitazioni principali (es. abitazioni delle coop edilizie a proprietà indivisa assegnate a soci o studenti universitari etc.);
- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati destinati ad usi culturali (es. musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense dell'11.2.29;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR, in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società (esclusi i partiti politici), residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di culto. In relazione agli enti non commerciali, qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista (istituzionale e commerciale), l'esenzione si applica:
 - *alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile;*
 - *oppure, qualora non sia possibile identificare tale frazione, in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione*

RIDUZIONI ED ESENZIONI STABILITE DAL COMUNE

Resta fermo che il Comune, con proprio regolamento, può prevedere riduzioni ed esenzioni dalla TASI nel caso di:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il **versamento minimo** per legge è di € 12,00, ma i Comuni possono derogare riducendo l'importo minimo dovuto.

Il versamento della TASI è effettuato mediante:

- modello F24;
- oppure l'apposito bollettino di conto corrente postale

Codice tributo	Descrizione
3958	TASI per abitazione principale e relative pertinenze
3959	TASI per fabbricati rurali strumentali
3960	TASI per le aree fabbricabili
3961	TASI per altri fabbricati

TERMINI DI VERSAMENTO

Il Comune stabilisce le scadenze di pagamento della TASI:

- prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale;
- in modo anche differenziato con riferimento alla TASI e alla TARI.

E' quindi necessario verificare la delibera del Comune.

Determinazione del versamento

L'art. 13 comma 13-bis del DL 201/2011 ha disposto, con norma valida anche ai fini TASI, che:

- il versamento della prima rata della TASI dovuta per l'anno in corso è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente;
- eventuali variazioni deliberate dai Comuni avranno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Quindi i soggetti passivi hanno 2 opzioni per il versamento: 2 rate o unica soluzione.

Due rate - Ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DLgs. n. 23/2011, i soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2016 in **due rate** di pari importo, scadenti:

- la prima, il 16 giugno 2016;
- la seconda, il 16 dicembre 2016.

Per determinare la prima rata scadente il 16 giugno 2016, quindi, dovrà essere calcolato il 50% dell'imposta determinata sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2015, a prescindere dal fatto che prima di tale data il Comune abbia già deliberato le nuove aliquote.

A saldo, il 16 dicembre, dall'importo totale determinato sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2016, verrà scalata la prima rata versata entro il 16 giugno.

Unica soluzione - Il contribuente può provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione** annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2016: ciò è possibile solo se il Comune ha pubblicato la delibera in materia di TASI entro il 16 giugno 2016, in quanto diversamente il contribuente non è in grado di tener conto di variazioni rispetto al 2015 e rischia di fare un versamento sbagliato.

TARI 2016

La Tari ha sostituito la vecchia Tarsu e la più recente Tares o TIA.

In particolare, in sede di conversione in legge del D.L. 16/2014, sono stati rivisti i criteri di determinazione della superficie assoggettabile per i rifiuti speciali assimilabili agli urbani, le ulteriori riduzioni che il Comune può deliberare con regolamento e le modalità con le quali il Comune commisura la tariffa.

Anche in questo caso, prima di vedere le modifiche, è opportuno inquadrare brevemente la nuova imposta.

PRESUPPOSTO OGGETTIVO

Il presupposto della Tari è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Sono escluse dalla Tari le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

PRESUPPOSTO SOGGETTIVO

La Tari è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

BASE IMPONIBILE

Per quanto riguarda la base imponibile, è previsto che sino all'attuazione delle disposizioni sull'interscambio dei dati tra Comuni e Agenzia delle Entrate (l'attuazione avverrà con l'emanazione di un apposito provvedimento dell'Agenzia stessa), la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla Tari è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati.

Comunque il Comune, per le unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, può considerare come superficie assoggettabile alla Tari quella pari all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane (D.P.R. 23.3.1998, n. 138).

Per le unità immobiliari diverse da quelle a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano la superficie assoggettabile alla Tari rimane quella calpestabile.

La Tari è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare stabilita dal Comune con due modalità alternative:

- tenendo conto dei criteri determinati con il regolamento per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (D.P.R. 27.4.1999, n. 158);
- nel rispetto del principio «chi inquina paga» (art. 14, Direttiva 19.11.2008, n. 2008/98/CE), commisurandola alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.

La legge di conversione del D.L. 16/2014 è intervenuta sulle modalità attraverso le quali il Comune commisura la tariffa.

Infatti, il testo originario consentiva all'amministrazione comunale di far riferimento, in alternativa ai criteri determinati con il «metodo normalizzato», alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti

prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte e al costo del servizio sui rifiuti (le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti).

Rifiuti speciali

Si segnala che con la Legge di Stabilità 2014 era stata prevista una specifica norma concernente la determinazione della superficie assoggettabile alla tassa sui rifiuti, ma ora, con il D.L. 16/2014, si è proceduto alla sua eliminazione.

La norma originaria prevedeva che, nella determinazione della superficie assoggettabile alla Tari, non si doveva tener conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento erano tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrassero l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

Per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della Tari, il Comune, con proprio regolamento, poteva prevedere riduzioni della parte variabile proporzionali alle quantità che i produttori stessi dimostravano di avere avviato al recupero.

Ora la norma è stata riscritta prevedendo che «per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della Tari, il comune disciplina con proprio regolamento riduzioni della quota variabile del tributo proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, direttamente o tramite soggetti autorizzati. Con il medesimo regolamento il comune individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali si estende il divieto di assimilazione.

Al conferimento al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti urbani di rifiuti speciali non assimilati, in assenza di convenzione con il comune o con l'ente gestore del servizio, si applicano le sanzioni di cui all'articolo 256, comma 2, del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152».

In pratica, la situazione che si viene a delineare è la seguente:

- per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della Tari, il Comune disciplina, con proprio regolamento, riduzioni della quota variabile del tributo;
- tali riduzioni devono essere proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, sia direttamente sia indirettamente, tramite soggetti autorizzati;
- il Comune, nello stesso regolamento, individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali si estende il divieto di assimilazione;
- se manca una convenzione fra il Comune e l'ente gestore del servizio, al conferimento al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti urbani di rifiuti speciali non assimilati si applicano le stesse sanzioni previste dal D.Lgs. 152/2006 per i titolari di imprese e per i responsabili di enti che abbandonano o depositano in modo incontrollato i rifiuti ovvero li immettono nelle acque superficiali o sotterranee in violazione del divieto di abbandono.

RIDUZIONI ED ESENZIONI

La norma istitutiva della Tari prevede apposite esenzioni e/o riduzioni che possono interessare le seguenti situazioni:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;

- abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

Con il D.L. 16/2014 vengono introdotte ulteriori riduzioni che il Comune può deliberare con regolamento, rispetto a quelle indicate nell'elenco di cui sopra.

VERSAMENTO

Per la Tari le regole non mutano. Infatti, si prevede che il versamento sia effettuato con il Modello F24 (i codici tributo sono stati approvati con le RR.MM. 24.4.2014, nn. 45/E e 47/E), ovvero tramite il bollettino di conto corrente postale o le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali.

Il Comune stabilisce le scadenze di pagamento della Tari, prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla Tasi.

È consentito il pagamento della Tari in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Per ulteriori informazioni e dettagli operativi, oltre che sul sito del Comune si può accedere al sito

<http://www.amministrazionicomunali.it/main/>

DICHIARAZIONI per IMU e TASI

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso o detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione del tributo.

Pertanto le dichiarazioni per l'anno **2015** devono essere presentate **entro il 30/6/2016**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano in via generale valide le dichiarazioni presentate sia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili sia ai fini dell'imposta municipale propria in quanto compatibili.

Si precisa che va presentata la dichiarazione per:

- *le variazioni di residenza: acquisizione/trasferimento* in quanto le informazioni provenienti dalla banca dati anagrafica non individuano il corrispondente immobile nella banca dati catastale;
- *le pertinenze dell'abitazione principale* quando sono in numero maggiore di una per categoria catastale (C/2, C/6 e C/7) per individuare l'unità pertinenziale che per legge deve essere una per categoria;
- tutti i casi in cui il Comune non è in grado di conoscere la misura dell'imposta in quanto legata a elementi non conoscibili tramite Catasto.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, **per le successioni aperte dal 25/10/2001**, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, **non** sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (art.540 c.c.) nei casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti catastali.

Si ricorda che **entro il 30/6/2016** devono essere presentate le dichiarazioni per le **variazioni** intervenute nell'anno **2015**.

Ad es:

- cooperative edilizie a proprietà indivisa,
- beni merce,
- i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola,

In sostanza **esiste un unico modello dichiarativo**, da utilizzare per l'IMU e anche per la TASI, secondo le indicazioni del Ministero (circolare 2/DF del 3/6/2015) è quello approvato ai sensi dell'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012.

Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

I modelli di dichiarazione per IMU e TASI possono essere:

- consegnati direttamente al Comune
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno al Comune
- trasmessi con posta certificata all'indirizzo del Comune.

Prima dell'invio la dichiarazione deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.

Specificazione comunicazione - Per **IMU e TASI** può ricorrere il caso che venga richiesta una specifica comunicazione, che non ha nulla a che vedere con la dichiarazione, richiesta (purtroppo con tempistiche diversificate e spesso a pena di decadenza) **per usufruire dell'aliquota agevolata**, ad esempio, in caso di:

- alloggi e pertinenze in affitto a studenti fuori sede per almeno 12 mesi secondo i patti concordati –L.431/98 (art.5, comma 2);
- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D utilizzati direttamente dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento per attività d'impresa, anche lavoro autonomo, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.
- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D in cui è svolta attività d'impresa, anche lavoro autonomo, compresi i fabbricati in leasing.

Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota deve essere presentata apposita **comunicazione di cessazione**.

Anche i moduli di comunicazione possono essere:

- consegnati direttamente;
- inviati tramite posta elettronica. Il modulo deve essere sottoscritto con firma autografa e ad esso deve essere allegata la copia del documento d'identità del dichiarante: quindi il modulo deve essere firmato e poi acquisito tramite scanner;
- spediti tramite posta tradizionale allegando copia del documento d'identità del dichiarante;
- inviati tramite fax allegando copia del documento d'identità del dichiarante.

Per ulteriori informazioni e dettagli operativi, oltre che sul sito del Comune si può accedere al sito

<http://www.amministrazionicomunali.it/main/>

DICHIARAZIONE E VERSAMENTO: ENTI NON COMMERCIALI

La dichiarazione unica sia per l'IMU che per la TASI riguarda esclusivamente gli enti non commerciali che posseggono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992. Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista sia per attività in esenzione che non, occorre quando possibile, ai sensi dell'art. 91-bis, comma 2, del D.L. n. 1/2012 provvedere all'accatastamento autonomo; se ciò non è possibile l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale degli stessi secondo i parametri indicati in dichiarazione.

Gli Enti non commerciali pertanto dovranno distintamente dichiarare

- gli immobili totalmente imponibili
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti

Modello di dichiarazione (Disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate)

Le specifiche tecniche per trasmettere telematicamente la dichiarazione Imu Tasi degli Enti non commerciali sono contenute nel **Decreto Ministeriale del 4 agosto 2014** e relativo **Allegato A**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.

La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dei Tributi.

Si ricorda che:

- con la risoluzione n. 1/DF dell'11/1/2013 il Dipartimento delle Finanze ha specificato che gli enti non commerciali (anche relativamente agli immobili esenti nel 2012) non dovevano presentare la dichiarazione IMU approvata con D.M. Del 30/10/2012 per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, ma secondo apposito modello dichiarativo
- con la Legge n. 147/2013 – Legge di Stabilità 2014 – al comma 719 viene stabilito che ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) gli enti non commerciali (di cui all'esenzione dell'art.7 comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992) presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Con le stesse modalità ed entro il termine del 30/9/2014 previsto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2014 e prorogato al 1° dicembre 2014 (30 novembre festivo) dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 23 settembre 2014 deve essere presentata la dichiarazione relativa agli anni 2012 e 2013.

VERSAMENTO

Il versamento è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo n. 241/1997 ovvero con il Mod.F24 in tre rate.

Le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, con scadenza

- entro il 16 giugno
- entro il 16 dicembre

la terza ed ultima rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento ovvero, per il 2016, entro il 16/6/2017.

Restano comunque valide le modalità di pagamento con compensazione sia con un credito erariale sia con un credito IMU maturato dalla dichiarazione presentata successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dal 1° gennaio 2014.

N.B.: gli enti non commerciali che possiedono esclusivamente immobili che non rientrano nelle fattispecie di esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 devono presentare, sia per l'Imu che per la Tasi, la dichiarazione ordinaria approvata con D.M. 30 ottobre 2012