



Circolare del 31/05/2019

Alle Imprese Clienti dello Studio
Loro Sedi – a mezzo mail

Oggetto: IMU E TASI - ACCONTO 2019

Gentile cliente.

Come oramai di consueto, entro il 17 giugno p.v. occorrerà provvedere al calcolo e versamento dell'acconto 2019 per le imposte IMU e TASI

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde effettuare il calcolo delle imposte effettivamente dovute.

L'IMU e la TASI sono dovute per anni solari in proporzione alla quota di possesso degli immobili ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso. L'Imu e la Tasi vengono versate 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 potrà disporre una maggiorazione dello 0,3%).

Il pagamento dell'acconto IMU e TASI in scadenza al prossimo 17/06/2019 risulta dovuto sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo dovrà essere effettuato sulla base delle aliquote 2019 determinate da ciascun comune. È possibile versare in un'unica soluzione entro il 17 giugno 2019 e, in tal, caso, verranno utilizzate le aliquote note al momento del versamento.

Attraverso l'uso del modello F24 è consentita la compensazione del tributo dovuto con eventuali altri crediti vantati dal contribuente compensabili a norma di legge.

Aliquote applicabili

Per l'Imu l'aliquota base è fissata allo 0,76%; i Comuni potranno agire su tale aliquota modificandola con variazioni in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali. Per la Tasi, invece, l'aliquota è più vincolante e dipende, in parte da quanto stabilito per l'Imu

Soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile e, nello specifico:

- 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;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;



STUDIO TREVISANUTTO

CENTRO SERVIZI TRIBUTARI STP SRL

Società tra professionisti Srl, iscritta nell'elenco speciale delle Stp dell'ordine Dei Dottori Commercialisti Esperti Contabili di Torino n.3



- nel caso di immobile in 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.

La Tasi, invece, è dovuta sia dal possessore dell'immobile; che dal detentore (ovvero l'utilizzatore dell'immobile).

In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino;
- il comodatario;
- l'affittuario (quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto d'azienda).

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%.

In relazione all'esonero Tasi per l'abitazione principale, in caso di immobile locato occorre tenere presente che:

- se l'inquilino/comodatario abita l'immobile, non dovrà versare Tasi;
- il possessore, al contrario, dovrà pagare regolarmente su tale immobile sia l'Imu che la Tasi. Quest'ultima è fissata nella misura del 90% se il regolamento/delibera comunale non disciplina diversamente.

Immobili interessati

Sono soggetti ad imposta IMU / TASI tutti i Fabbricati ed i terreni, con esclusione di quelli considerati montani.

Fabbricati

Tanto ai fini Imu che ai fini Tasi è prevista una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili.

E' possibile beneficiare della riduzione al 50% sugli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto di comodato registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli, quali:

1. la destinazione abitativa non deve essere di lusso (ossia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
2. il comodato deve riguardare parenti in linea retta entro il primo grado;
3. il comodatario deve usare l'immobile quale propria abitazione principale;
4. il comodante deve dimorare, nonché avere la residenza, in tale Comune;
5. il comodante non deve possedere alcun altro immobile oltre a quello dato in comodato, ad eccezione di quello che destina a propria abitazione principale (anche questo non di lusso).



Contratti a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato, l'IMU e la TASI sono determinate applicando all'aliquota ordinaria del comune una riduzione del 25%.

Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili solo ai fini Imu. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25%, a cui si applica il moltiplicatore di 135.

I terreni sono comunque esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- se sono situati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993;
- se sono 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 l'esenzione spetta per tutti i terreni agricoli, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). Ai fini dell'esenzione dovranno sussistere congiuntamente sia il requisito del possesso che quello della conduzione, mentre rimarrà assoggettato al tributo il terreno, affittato ad un agricoltore di proprietà di un soggetto non iscritto alla previdenza agricola.

Viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Aree edificabili

Le aree fabbricabili sono tassate sia ai fini Imu che ai fini Tasi. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si mette in evidenza che non sono considerate edificabili le aree, che se pur in possesso dei requisiti di edificabilità sono possedute e condotte da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali e utilizzate per attività di coltivazione, silvicoltura, allevamento. In tal caso il terreno rimane esente IMU. Nel caso in cui sia SOLO condotta da coltivatore diretto o imprenditore agricolo l'area sarà soggetta a IMU come area edificabile.

Per il calcolo IMU e TASI 2019 con la predisposizione del Modello F24, l'onorario che lo studio applicherà sarà il medesimo dell'anno precedente, se non diversamente specificato. Per i nuovi clienti si ricorda che per il calcolo verrà applicata la tariffa di € 10,00 per ciascun comune a condizione che le unità immobiliari non siano più di 5, e di €15,00 per ciascun modello F24.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Il Presidente del Consiglio
Dott. Mario Trevisanutto