
Breve guida all'acconto IMU e TASI del 16 giugno

Data Articolo: 04 Giugno 2015

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

In attesa della local tax che dall'anno prossimo dovrebbe comprendere in un'unica imposta i diversi tributi che gravano sugli immobili, il prossimo 16 giugno sono in scadenza **IMU** e **TASI**, due delle tre imposte di cui si compone la IUC (imposta unica comunale).

L'**IMU** è stata istituita con il decreto Salva-Italia (D.L. 201/2011) e ha subito diversi rimaneggiamenti fino a quelli contenuti nella legge di stabilità 2014, che ha istituito la IUC racchiudendo anche l'**IMU**.

La **IUC** quindi si compone:

- dell'**imposta municipale propria (IMU)**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
- del **tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
- della **tassa sui rifiuti (TARI)**, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

In nome della potestà regolamentare, ciascun Comune ha facoltà di deliberare in materia di **IMU** e **TASI** differenti aliquote e riduzioni, da cui deriva l'importanza di verificare le delibere di approvazione delle aliquote e i regolamenti di ciascun tributo. Di fatto, a ogni immobile possono applicarsi anche contemporaneamente **IMU**, **TASI** e **TARI**.

Entro il prossimo **16 giugno** i contribuenti devono versare la rata di acconto **IMU** e **TASI**, pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le aliquote dell'anno precedente oppure le nuove aliquote deliberate per tempo (i termini sono scaduti il 23 maggio) e stabilite dal Comune per l'anno 2015. Sono circa 2000 i Comuni che hanno già deliberato le nuove aliquote anche se, il più delle volte, hanno confermato le aliquote dello scorso anno.

È ammesso il pagamento dell'imposta in **unica soluzione** entro il 16 giugno applicando i contenuti della delibera per l'anno 2015. Il contribuente verserà a **saldo** la restante parte entro il 16 dicembre in ragione delle delibere approvate definitivamente dai Comuni entro il 23 ottobre.

Occorre anche mettere in conto che, per quanto riguarda la **TASI**, alcuni Comuni hanno avuto la pessima

idea di deliberare scadenze differenti. Anche per questo è necessario verificare la delibera comunale.

Inutile attendere i **bollettini precompilati**, in quanto il loro invio è stato ritenuto solo una facoltà in capo ai Comuni e, con riferimento alla **TASI**, il contribuente dovrà provvedere in proprio all'elaborazione dei modelli di pagamento.

Riepiloghiamo ora le **regole generali** in tema di **IMU** e **TASI**:

- L'**IMU** è dovuta dai **proprietari degli immobili** e dai **titolari di diritti reali** (per es. uso, usufrutto, diritto di abitazione) sugli stessi.
- La **TASI** è dovuta sia dai **proprietari** (e titolari di diritti reali) che dagli **utilizzatori** (tra cui inquilino, comodatario, eccetera). La quota di **TASI** a carico dei conduttori è stabilita dall'amministrazione comunale entro una percentuale che può variare da un minimo del 10 ad un massimo del 30%.
- In caso di utilizzo dell'immobile per **periodi minori o uguali a sei mesi**, la **TASI** è dovuta per intero solo dal proprietario.
- Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal comproprietario non si applica la ripartizione proprietario/occupante.
- Ogni proprietario paga in relazione alla propria posizione rispetto all'immobile (come abitazione principale se il proprietario ha residenza nell'immobile, oppure come immobile a disposizione se l'immobile è utilizzato da altro proprietario).

L'**IMU non è dovuta**, oltre che per le abitazioni principali non di lusso, **nei seguenti casi**:

- unità immobiliare, purché non locata, comprese le relative pertinenze, posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente;
- una sola 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;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e

relative pertinenze dei soci assegnatari;

- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008);
- casa coniugale e relative pertinenze assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia a ordinamento militare e da quello dipendente dalla Forze di polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- fabbricati rurali a uso strumentale di cui al comma 8, articolo 13, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 214/2011 e successive modifiche e integrazioni;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permene tale condizione e purché non siano, in ogni caso, locati.

Sono invece escluse dalla **TASI**:

- le **aree scoperte pertinenziali** o accessorie non operative (giardini condominiali, cortili eccetera);
- le **parti comuni dei condomini** non detenute o occupate in via esclusiva (scale, lastrici solari, parcheggi comuni, eccetera);
- i **terreni agricoli**.

Infine, il Comune può prevedere ulteriori esenzioni per casi particolari, quali fabbricati rurali a uso abitativo, abitazioni occupate da un singolo, abitazioni tenute a disposizione. Tali esenzioni andranno verificate caso per caso per ciascun Comune.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN