

## Dottori Commercialisti

Italo Bruno Vergallo  
Luca Brivio  
Giuseppe Rizzo  
Raffaele Pisano  
Maria Grazia Ferrari  
Nicola Modugno

Federica Misan  
Davide Scotti  
Michele Calabrese  
Carlo Castrignanò  
Carlotta Manfredi  
Giulia Capetti  
Deborah Setola

## Avvocati

Maurizio Di Salvo

Rif. GR/cm/cc

Milano, 7 maggio 2015

Clienti loro sede

### **CIRCOLARE N. 12/2015**

#### **Acconto 2015 IMU e TASI**

Dal 2015 le scadenze Imu e Tasi sono allineate. Rispetto allo scorso anno dove la Tasi è stata interessata da diverse proroghe (si trattava del primo anno di applicazione), quest'anno la gestione dei versamenti avviene con le stesse modalità previste per l'Imu.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (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 2014), mentre il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote 2015, se approvate entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote 2014).

	<b>scadenza</b>	<b>Parametri di calcolo</b>
Acconto 2015	<b>16 giugno 2015</b>	<b>Aliquote 2014</b>
Saldo 2015	<b>16 dicembre 2015</b>	<b>Aliquote 2015 (se approvate entro 28.10)</b>

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2015.

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

<b>Codice tributo Imu</b>	<b>Immobile</b>	<b>Destinatario versamento</b>
<b>3912</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3914</b>	Terreni	Comune
<b>3916</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3918</b>	Altri fabbricati	Comune
<b>3925</b>	Fabbricati D	Stato
<b>3930</b>	Fabbricati D (incremento)	Comune
<b>Codice tributo Tasi</b>	<b>Immobile</b>	<b>Destinatario versamento</b>
<b>3958</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3959</b>	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
<b>3960</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3961</b>	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).



Via Solari, 12  
20144 Milano  
Tel. +39 02 874506  
Fax +39 02 72000569

Via Appiani, 2/a  
20900 Monza

Via Vicolo Lambro, 1  
ang. via Vittorio Emanuele  
20900 Monza

studio@vbea.it  
www.vbea.it

Cod. Fisc. e P. Iva:  
02376400962

### *Tasi*

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

- per i fabbricati rurali ad 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);
- inoltre, l'aliquota massima Tasi non può eccedere il 2,5 per mille;
- è consentito ai Comuni di derogare ai due limiti da ultimo richiamati per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari assimilate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico d'imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi in passato con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili.

### **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*

AI soli fini Tasi, l'imposta è dovuta

- sia dal possessore dell'immobile (definito con le stesse regole previste ai fini Imu)
- che dal detentore (e questa è la novità più importante che riguarda questo tributo).

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: quindi se l'inquilino abita l'immobile, comunque occorre utilizzare l'aliquota prevista per gli "altri fabbricati", senza applicazione della detrazione per abitazione principale. Il Comune può comunque introdurre agevolazioni per gli inquilini residenti. Tale ripartizione, comunque, si ribadisce, riguarda solo la Tasi e non l'Imu.

### Gli immobili interessati

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

		IMU	TASI
Fabbricati	→	SI	SI
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	→	NO (solo A/1, A/8, A/9)	SI
Fabbricati rurali	→	NO	SI
Aree fabbricabili	→	SI	SI
Terreni agricoli	→	SI	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), 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 2014
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	<b>160</b>
B	<b>140</b>
C/3 - C/4 - C/5	<b>140</b>
A/10 e D/5	<b>80</b>
D (escluso D/5)	<b>65</b>
C/1	<b>55</b>

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'art.10 D.Lgs. n.42/04.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu e, si ritiene, anche dalla Tasi (anche se su tale ultimo punto non vi sono conferme).

#### 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 differenziato in base al soggetto possessore. Il moltiplicatore base per i terreni è 135, mentre per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 75.

	Imu
Terreni agricoli	<b>135</b>
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	<b>75</b>

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni (da ripartirsi sui diversi Comuni ove sono ubicati tali terreni):

- ➔ franchigia sino a 6.000 euro di valore imponibile;
- ➔ riduzione 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 6.000 euro e fino a 15.500 euro;
- ➔ riduzione 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500 euro;
- ➔ riduzione 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 25.500 euro e fino a 32.000 euro.

Va inoltre ricordato che è previsto un particolare trattamento per i cosiddetti "**Comuni montani**", fattispecie che dal 2015 viene modificata ad opera del D.L. n.4/15. Risultano infatti esenti:

- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati **totalmente montani** di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);
- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, ubicati nei comuni delle **isole minori**;

- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti (Cd) e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap), iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati **parzialmente montani** di cui allo stesso elenco Istat.

Per i terreni ubicati nei Comuni facenti parte di un elenco contenuto nell'allegato 0A di tale decreto (detti "comuni collinari") viene riconosciuta una detrazione di 200 euro, solo a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali.

#### *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 pagheranno in ogni caso l'Imu come fosse un terreno agricolo (quindi sul reddito dominicale e non sul valore venale), anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, 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.

Si coglie l'occasione per ricordarVi 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 agevolare il calcolo delle imposte. Soltanto ai fini del calcolo della Tasi, si prega inoltre di fornire tutte le informazioni riguardanti gli immobili concessi in locazione o detenuti (si allega scheda comunicazione informazioni Tasi 2015).

Restiamo a disposizione per ogni chiarimento e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

Studio Vergallo Brivio & Associati  
dott. Giuseppe Rizzo