

SALDO IMU E TASI: SCADENZA AL 18 DICEMBRE 2017

Come noto entro il 18 dicembre 2017 va effettuato il pagamento della seconda rata IMU e TASI relativa all'anno 2017 sulla base delle delibere (aliquote, detrazioni ecc.) per il 2017 che dovevano essere adottate entro il 31 marzo 2017 e pubblicate sul sito del MEF entro il 28/10/2017 (in caso di mancata pubblicazione nei termini, l'imposta va calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate dal Comune per l'anno precedente (in presenza di una delibera pubblicata entro il termine del 28 ottobre 2017 ma successivamente ripubblicata oltre tale data con la nota "errata corrige", a causa di un errore intervenuto nella prima pubblicazione, ai fini del versamento deve essere preso in considerazione la seconda pubblicazione come precisato dal Comunicato stampa MEF del 16/11/2017). Al fine di meglio inquadrare le scadenze in oggetto in materia di IMU pare interessante segnalare quanto segue

- 1) Sono esonerate dall'IMU l'abitazione principale e le relative pertinenze (escluse le categorie A/1A/8 e A/9); l'esenzione si applica nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria catastale (C2,C6,C7) anche se accatastate unitamente all'abitazione. Per le abitazioni A1, A8 e A9 continua a trovare applicazione la detrazione di euro 200 prevista per l'abitazione principale che potrà anche essere aumentata dai regolamenti Comunali;
 - 2) il Comune può considerare "abitazione principale" l'unità immobiliare □posseduta a titolo di proprietà/usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata; dal 2016 è stata eliminata la possibilità di assimilare ad "abitazione principale" l'immobile concesso in comodato ad un familiare (si applica infatti solo la riduzione del 50% della base imponibile in presenza di contratto registrato , effettiva residenza del comodante e possesso di un solo immobile abitativo) .
 - 3) per legge (Decreto legge n. 201-2011) l'IMU non è applicabile alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.4.2008; alla casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione/annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; □ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile e del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco ovvero appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della "dimora abituale" e della "residenza anagrafica ";
 - 4) non è soggetto ad IMU un solo immobile posseduto da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Aire, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che l'immobile non sia locato o dato in comodato d'uso;
 - 5) gli immobili degli Enti non commerciali utilizzati ai soli fini non commerciali sono esenti da IMU ma in caso di attività mista (commerciale e non) l'Imu si applica alla parte di Immobile adibita ad attività commerciale (in proporzione all'utilizzazione).
- I soggetti non profit devono versare l'Imu in tre rate, delle quali due, alle scadenze ordinarie (pari al 50% dell'imposta dovuta l'anno precedente) e la terza entro il 16 giugno dell'anno successivo a conguaglio (il saldo 2017 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2018).
- 6) Per gli immobili locati a canone concordato (Legge n. 431/98) l'IMU dovuta, come risultante dall'applicazione dell'aliquota fissata dal Comune, è ridotta del 25%. In materia di TASI appare invece utile rammentare quanto segue:
 - a) diversamente dall'IMU sono soggette alla TASI tutte le abitazioni principali e le loro pertinenze;
 - b) anche nel caso di specie il Comune può considerare "abitazione principale" gli immobili posseduti a titolo di proprietà/usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locati;
 - c) a far data dal 2016 è stata eliminata la possibilità di assimilare ad "abitazione principale" l'immobile concesso in comodato ad un familiare (si applica infatti solo la riduzione del 50% della base imponibile TASI in presenza di contratto registrato, effettiva residenza del comodante e

possesso di un solo immobile abitativo);

d) nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della TASI e la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (la Legge di stabilità 2016 ha disposto l'esenzione dalla TASI per gli inquilini relativamente alle unità immobiliari adibite dal detentore ad abitazione principale).

CELESTE VIVENZI