



Venerdì 29/11/2019

Il 18 dicembre scade il versamento della seconda rata Imu e Tasi

A cura di: Meli e Associati

Il 18 dicembre (la scadenza originaria sarebbe il 16, ma cade di sabato) è prevista la scadenza del saldo Imu, il cui presupposto è il possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale di un immobile in Italia. L'Imu deve essere versata in due rate: la prima in acconto il 16 giugno e la seconda a saldo entro, in questo caso, il 18 dicembre. Per il versamento dell'acconto non è più prevista la possibilità per il Comune di modificare le aliquote, in quanto si applicano quelle previste per i dodici mesi dell'anno precedente; il Comune ha poi la possibilità di variare le aliquote e le detrazioni entro il 28 ottobre di ciascun anno d'imposta con apposita delibera sul sito del MEF.

A tali regole fanno eccezione gli enti non commerciali che versano l'IMU in 3 rate: le prime due il 16 giugno e il 16 dicembre per il 50% ciascuna di quanto dovuto l'anno precedente, la terza entro il 16 dicembre dell'anno successivo a conguaglio, applicando le aliquote stabilite per l'anno d'imposizione.

Le possibili variazioni delle aliquote comunali determinano la necessità di verificare entro il 16 dicembre se è necessario corrispondere eventuali somme a conguaglio di quanto versato in unica soluzione a giugno oppure, nel caso di versamento in due rate, se il saldo di dicembre sia effettivamente dello stesso importo dell'acconto calcolato sei mesi prima.

Operativamente, si dovrà:

- effettuare il calcolo annuale dell'imposta con le nuove aliquote pubblicate per l'anno 2019;
- determinare il saldo dovuto a dicembre come differenza con quanto già eventualmente versato in acconto.

Occorre altresì considerare se in corso d'anno sono avvenuti acquisti o vendite di fabbricati.

Non tutti gli immobili devono scontare l'imposta, infatti le abitazioni principali non di lusso sono esenti Imu. L'abitazione principale è l'immobile utilizzato come abitazione principale dal possessore e dal suo nucleo familiare se vi risiedono anagraficamente. Qualora i componenti del nucleo familiare hanno la dimora abituale e la residenza in immobili diversi ma nello stesso comune, le agevolazioni sono su un solo immobile; l'esenzione, invece opera per entrambi gli immobili se sono in due comuni diversi.

Le abitazioni principali non di lusso sono quelle le cui categorie catastali non sono A/1, A/8 e A/9; le relative pertinenze (C/6, C/7 e C/2) godono delle medesime agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una pertinenza per categoria. Le abitazioni di lusso, sono invece quelle che rientrano nelle categorie A/1, A/8 e A/9, si applica l'Imu ed una detrazione di 200 euro, che può aumentare a discrezione del Comune anche fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Se un'unità immobiliare non di lusso è concessa in comodato ad un parente in linea retta che la adibisce ad abitazione principale, vi è la riduzione della base imponibile del 50%; il contratto di comodato deve essere registrato e ulteriore condizione per cui operi la riduzione è il possesso da parte del comodante di un solo immobile in Italia e la residenza anagrafica nello stesso Comune dove è concesso il comodato.

La base imponibile si calcola rivalutando del 5% la rendita catastale e moltiplicandola per determinati moltiplicatori prestabiliti in base alla categoria catastale.



La base imponibile viene ridotta del 50% per gli immobili di interesse storico-artistico e per i fabbricati per cui vi è dichiarazione di inagibilità o inabitati e di fatto non utilizzati.

L'aliquota Imu viene poi ridotta del 25% per gli immobili locati a canone concordato.

La base imponibile dei terreni agricoli viene calcolata rivalutando del 25% il terreno domenicale e moltiplicandolo per 135; i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali sono esenti dal pagamento dell'imposta.

Si ricorda infine che il 18 dicembre scade altresì il termine di pagamento per il saldo della Tasi; le modalità di calcolo della base imponibile e di versamento sono le medesime.

Un'eccezione rispetto al calcolo Imu è rinvenibile nel caso in cui un immobile sia concesso in locazione o comodato in quanto si individuano due obbligazioni distinte: una in capo all'inquilino/comodatario, che è tenuto a versare in base alla percentuale stabilita dal comune e una in capo al proprietario, per la parte rimanente. Se per l'inquilino/locatario si tratta di abitazione principale invece non sarà tenuto al pagamento dell'imposta, a meno che non sia un immobile di lusso.

Si ricorda che dal 2016 sono escluse dal pagamento dell'imposte le abitazioni principali, ad eccezione di quelle di lusso.

I terreni agricoli non sono soggetti alla TASI.