

A cura di Pasquale Pirone

Acconto IMU e TASI 2018

Categoria: **Imposte locali**
Sottocategoria: **IMU**

Tavola sinottica

Sintesi

- Il 18 giugno 2018 (il 16 cade di sabato) va liquidato e versato l'acconto IMU e TASI 2018. Le regole di calcolo e la disciplina normativa è invariata rispetto allo scorso anno. L'acconto va calcolato con le aliquote 2017 e resta confermato anche per quest'anno d'imposta il blocco dei tributi locali allo stesso livello del 2015 (i comuni possono solo confermare con apposita delibera la maggiorazione TASI già confermata per il 2016 e 2017).

Il versamento

- Il versamento va fatto con F24 o bollettino di c/c (quest'ultimo può essere utilizzato solo dai NON titolari di partita IVA ed in assenza di crediti utilizzati in compensazione). L'omesso/insufficiente versamento dell'importo dovuto può essere oggetto di ravvedimento operoso.

Riferimenti Normativi

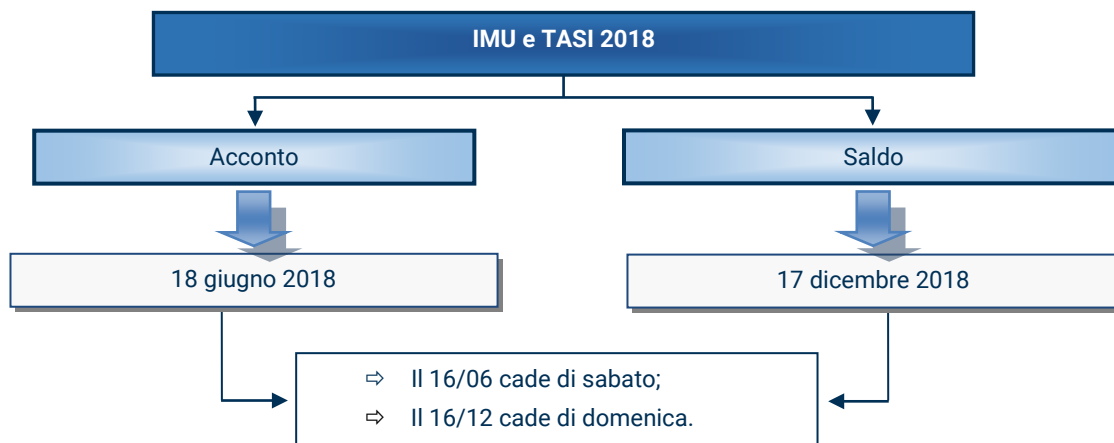
-
- D.Lgs. 504/1992;
 - D.L. n. 201/2011;
 - Legge n. 208/2015;
 - Circolare n. 3/Df/2012;
 - Circolare n. 6/Df/2013;
 - Circolare n. 10/Df/2015;
 - Circolare n. 4/Df/2016;
 - Comunicato MEF 16/11/2017.

Premessa

IMU e TASI vanno versate in acconto e saldo. L'acconto scade il 16 giugno di ogni anno, mentre il saldo il 16 dicembre dello stesso anno (unica eccezione sono gli Enti NON commerciali come si vedrà in seguito). Se la scadenza cade in un giorno festivo questa slitta al primo giorno lavorativo successivo.

L'acconto è liquidato applicando le aliquote in vigore l'anno precedente ed è pari al 50% dell'importo complessivamente calcolato. Il saldo è calcolato con le "eventuali" nuove aliquote deliberate dal comune per l'anno corrente (se non sono state deliberate nuove aliquote, il saldo è pari al restante 50% dell'importo complessivo calcolato in sede di acconto).

La base imponibile per il calcolo di IMU e TASI è la stessa (per entrambi i tributi si segue, quindi, la stessa metodologia di calcolo).



IMU e TASI sono dovute in base alla percentuale di possesso ed ai mesi di possesso (si computa per intero il mese in cui il possesso si protrae per più di 15 giorni).

Come anticipato, l’acconto in scadenza a giugno va liquidato applicando le aliquote in vigore nel 2017. Esso è pari al 50% dell’importo del tributo complessivamente calcolato (considerando, quindi, tutti i mesi di possesso del 2018). Il saldo di dicembre va, invece, liquidato applicando le aliquote deliberate eventualmente dal comune per l’anno 2018 e sarà pari alla differenza tra il tributo complessivamente calcolato applicando le nuove aliquote e quanto già versato in sede di acconto. Ovviamente se le aliquote 2018 restano invariate oppure il comune non delibera nuove aliquote, il saldo sarà pari al restante 50% di quanto complessivamente calcolato a giugno in sede di acconto.

Al riguardo, comunque, occorre soffermarsi su quanto previsto dall’art. 193 del TUEL (Testo Unico Enti Locali), ai sensi del quale “Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”.

Sul sito istituzionale del MEF si legge altresì che per l’IMU e la TASI la pubblicazione delle delibere sul sito stesso costituisce - ai sensi del comma 13-bis dell’art. 13 del D.L. n. 201 del 2011 e del comma 688 dell’art. 1 della Legge n. 147 del 2013 - condizione di efficacia dei regolamenti e delle delibere di approvazione delle aliquote. In particolare, tali atti acquistano efficacia per l’anno di riferimento se pubblicati entro il termine del 28 ottobre dell’anno medesimo. In caso di mancata pubblicazione entro detto termine, trovano applicazione i regolamenti e le delibere adottati per l’anno precedente. Non devono, pertanto, essere presi in considerazione, ai fini della determinazione del tributo, i regolamenti e le delibere pubblicati successivamente al 28 ottobre di ciascun anno (fatte salve, ovviamente, le ipotesi di esercizio da parte del comune del potere di autotutela amministrativa volto all’eliminazione di un vizio di legittimità o alla correzione di un errore materiale).

Considerando che i termini di approvazione del bilancio previsionale 2018 per i comuni era fissato al 31 marzo 2018, ne consegue che il saldo di dicembre verrà calcolato con aliquote 2018 solo nel caso in cui il comune abbia deliberato le nuove aliquote entro il 31 marzo di quest’anno e che la delibera sia pubblicata sul sito istituzionale del MEF entro il prossimo 28 ottobre (la delibera deve essere inviata al DEF entro il 14 ottobre). Se uno delle predette scadenze non è rispettata, allora anche il saldo andrà determinato con le aliquote dello scorso anno.

E’ chiaro che qualora, già in sede di acconto, il comune abbia deliberato le nuove aliquote e le stesse siano state già pubblicate sul sito del MEF, il contribuente può anche decidere di versare IMU e TASI in unica soluzione entro 18 giugno applicando le aliquote 2018.

Ad ogni modo si tenga presente che, secondo quanto precisato dal DEF con il comunicato del 16 novembre 2017, sono fatte salve le ipotesi di esercizio da parte del comune del potere di autotutela amministrativa volto all'eliminazione di un vizio di legittimità o alla correzione di un errore materiale, oltre alle fattispecie espressamente previste dalla legge. Tra queste ultime vanno menzionate il dissesto finanziario, per effetto del quale l'ente locale è tenuto a deliberare le aliquote nella misura massima consentita (art. 251 D. Lgs. n. 267/2000) e deve farlo a prescindere dall'avvenuta scadenza del termine di approvazione del bilancio, e l'accertamento negativo in ordine al permanere degli equilibri di bilancio (art. 193 D. Lgs. n. 267/2000), che consente all'ente locale di variare in aumento le aliquote entro il 31 luglio di ciascun anno. Dunque, per tali comuni il termine da prendere a riferimento può essere il 31/07.

Cenno al blocco tributi locali

Anche per il 2018 è previsto il blocco della pressione fiscale locale agli stessi livelli del 2015 (Legge di Stabilità 2018). I comuni non possono deliberare aliquote IMU e TASI più elevate rispetto al 2015 (l'unica eccezione è la possibilità di confermare, con apposita delibera, la maggiorazione TASI già confermata per il 2016 e 2017).

A tal proposito si ritiene utile rimandare ai chiarimenti forniti dal DEF con il Comunicato del 16 novembre 2017, in merito al saldo riferito allo scorso periodo d'imposta (precisazioni che possono ritenersi ad oggi traslabili anche sull'anno d'imposta 2018).

Modalità di versamento

Il versamento di IMU e TASI deve essere eseguito con Modello F24. Solo in alcuni casi è consentito anche il versamento con bollettino di conto corrente. La tabella che segue riepiloga le modalità di versamento a seconda del tipo di soggetto (titolare di partita IVA oppure NON titolare di partita IVA) ed a seconda se sono utilizzati eventuali crediti in compensazione.

Modalità di versamento		
Ipotesi	Titolare di Partita IVA	NON titolare di partita IVA
Presenza di crediti compensati con saldo finale pari a 0	Modello F24 telematico (solo Entratel/Fisconline)	Modello F24 telematico (solo Entratel/Fisconline)
Presenza di crediti compensati con saldo da versare	Modello F24 telematico (solo Entratel/Fisconline).	<ul style="list-style-type: none"> Modello F24 telematico (Entratel/Fisconline) Modello F24 telematico (home banking/remote banking)
Assenza di crediti compensati	<ul style="list-style-type: none"> Modello F24 telematico (Entratel/Fisconline) Modello F24 telematico (home banking/remote banking) 	<ul style="list-style-type: none"> Modello F24 telematico (Entratel/Fisconline) Modello F24 telematico (home banking/remote banking) Modello F24 cartaceo ordinario o semplificato (presso qualsiasi ufficio postale/bancario) Bollettino di c/c postale

Compilazione Modello F24

- ⇒ Indicare il codice catastale del comune in cui sono ubicati gli immobili
- ⇒ Indicare il codice tributo che identifica la tipologia di immobile per il quale si sta versando il tributo
- ⇒ Barrare la casella "Acconto" o "Saldo" a seconda di ciò che si sta versando
- ⇒ Barrare la casella "Ravvedimento" se trattasi di versamento ravvedimento
- ⇒ Indicare il n. di immobili, in corrispondenza del codice tributo, per i quali si sta versando il tributo
- ⇒ Indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il tributo (es. 2018)
- ⇒ Indicare l'importo della deduzione utilizzata per l'abitazione principale
- ⇒ Indicare l'importo che si sta versando
- ⇒ Indicare l'importo dell'eventuale credito che si sta utilizzando in compensazione.

Compilazione bollettino di c/c/

Indicare:

- ⇒ gli estremi di c/c del comune destinatario del versamento
- ⇒ importo in lettere e cifre
- ⇒ causale di versamento (es. acconto IMU 2018)
- ⇒ i dati del soggetto che esegue il versamento (soggetto passivo del tributo)
- ⇒ eventualmente anche il codice tributo.

Residenti all'estero

I residenti all'estero versano IMU e TASI per gli immobili posseduti in Italia. Questi eseguono il versamento

- ⇒ con F24 online
- ⇒ oppure, laddove non hanno possibilità di farlo con la predetta modalità lo eseguono con bonifico bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili (le coordinate su cui fare il bonifico devono essere chieste al Comune, presso l'Ufficio Tributi).

In tale secondo caso è consigliabile inserire nella causale del versamento gli stessi dati contenuti nel Modello F24 (Codice fiscale o partita IVA del contribuente; l'imposta versata (IMU/TASI), l'anno di riferimento (es. 2018); se trattasi di "Acconto" o "Saldo"; il n. di immobili ed il codice tributo.

Soggetti passivi e responsabilità nel versamento

Il soggetto passivo IMU è il proprietario dell'immobile o il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, enfiteusi, ecc.). Stessa cosa dicasi per la TASI.

L'unica eccezione è rappresentata nel leasing dove il soggetto passivo IMU e TASI è il locatario / conduttore, dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.

La TASI, a differenza dell'IMU, è dovuta anche dall'occupante l'immobile (ad esempio dall'inquilino) con alcune eccezioni. La quota TASI dell'inquilino è quella fissata dalla delibera

comunale e se nulla dovesse essere previsto al riguardo, questa si intende nella misura del 10% (ed il 90% a carico del possessore).

La TASI non è dovuta dall'occupante:

- ⇒ se l'immobile rappresenta la sua abitazione principale di categoria catastale non di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7);
- ⇒ oppure l'immobile è stato occupato per meno di sei mesi nell'anno.

Soggetti passivi				
Tributo	Proprietario	Titolare di altro diritto reale di godimento	Occupante (esempio inquilino, ecc.)	Nel leasing
IMU	SI	SI (se su un immobile c'è ad esempio usufrutto, il soggetto passivo è l'usufruttuario e non anche il nudo proprietario)	NO	Il locatario (dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso)
TASI	SI	SI (se su un immobile c'è ad esempio usufrutto, il soggetto passivo è l'usufruttuario e non anche il nudo proprietario)	SI (salvo che l'immobile occupato sia la sua abitazione principale NON di lusso oppure l'immobile sia occupato per meno di 6 mesi nell'anno)	Il locatario (dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso)

La tabella che segue, indica invece la responsabilità nell'adempimento tributario tra comproprietari, coinquilini, ecc.

La responsabilità nel versamento		
Tributo	Tra comproprietari	Tra occupante e possessore
IMU	Autonoma obbligazione tributaria	L'occupante non è soggetto passivo IMU
TASI	Responsabilità solidale	Autonoma obbligazione tributaria

In caso di **decesso**, l'erede dovrà provvedere al pagamento di IMU e TASI in nome del defunto fino alla data del decesso ed in nome proprio (se accetta l'eredità) dalla data di apertura della successione (coincidente con la data del decesso). Indipendentemente dal momento della presentazione della dichiarazione di successione (che deve avvenire entro 12 mesi dal decesso) e dal momento in cui avviene l'accettazione dell'eredità, la soggettività passiva decorre dalla data del decesso, ma la condizione fondamentale per essere considerato soggetto passivo è che l'erede "accetti l'eredità".
 Il versamento per conto del de cuius va fatto con F24 indicando nel campo "coobbligato" il codice fiscale dell'erede che provvede al versamento (in caso di più eredi basta che vi provveda uno solo di essi per liberare anche gli altri).

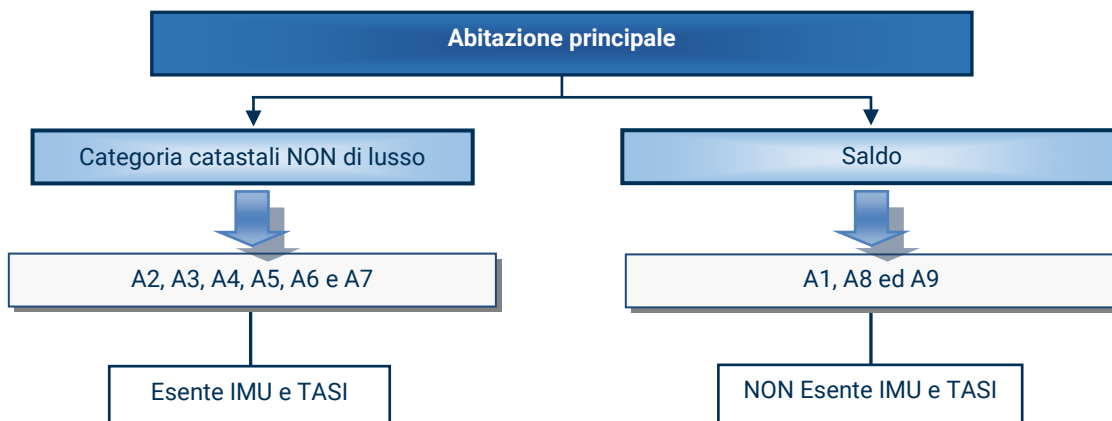
Abitazione principale ed assimilazioni

Ai fini IMU e TASI, per abitazione principale si intende:

- ⇒ l'immobile in cui il possessore ed il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Per lo stesso nucleo familiare è possibile avere una sola abitazione principale, salvo che i due immobili siano situati in comune diverso (se marito



e moglie stabiliscono residenza e dimora in due immobili diversi situati nello stesso comune, solo uno di essi può considerarsi abitazione principale. Tale regola non vale se i due immobili fossero ubicati in comune diversi (Circolare n. 3/Df/2012)



Le pertinenze

Si considerano pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente.

- ⇒ Le pertinenze di abitazione principali NON di lusso, sono, dunque, anch'esse esenti IMU e TASI nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7;
- ⇒ Le pertinenze di abitazione principale di lusso saranno assoggettate alla stessa aliquota prevista per l'abitazione principale, ma ciò nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per l'abitazione principale è riconosciuta una detrazione di 200 euro da ripartirsi tra i comproprietari e tra acconto e saldo. Per la TASI eventuali detrazioni possono essere deliberate dal comune (verificare, dunque, la delibera comunale)

La disciplina IMU/TASI dispone alcuni casi di assimilazione ad abitazione principale dell'immobile posseduto. Tale assimilazione (sia IMU sia TASI) si verifica nelle seguenti ipotesi:

Assimilazioni ad abitazione principale	
1)	Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
2)	Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
3)	casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
4)	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 ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di



<p>polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;</p>
<p>5) Una ed 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.</p>
<p>6) Solo se prevista dalla delibera comunale, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. La disciplina IMU, infatti, prevede che i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.</p>

Si ricorda che per i fabbricati, la base imponibile è calcolata nel modo che segue:

Tabella riepilogativa calcolo base imponibile IMU/TASI		
Immobile	Base imponibile	Note
Fabbricati	<p>Rendita catastale dell'immobile rivalutarla del 5% e moltiplicati per i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 160 per i fabbricati del gruppo catastale A e delle categorie C/2, C/6 e C/7; ⇒ 140 per i fabbricati delle categorie B, C/3, C/4 e C/5; ⇒ 80 per i gruppi A/10 e D/5; ⇒ 65 per la categoria D; ⇒ 55 per la categoria C/1. 	<p>La base imponibile è ridotta al 50% nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ fabbricati di interesse storico o artistico e nel caso i cui si tratti di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (art. 13, comma 3 lett. a, del D.L. n. 201/2011); ⇒ immobile ceduto in comodato tra genitori e figli (purché siano rispettate tutte le condizioni fissate dalla Legge di Stabilità 2016). <p>Le due agevolazioni sono cumulabili (Telefisco 2016).</p>

I codici tributo da utilizzare per il versamento sono i seguenti:

Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3918	Altri fabbricati
Codici tributo TASI	
Codici tributo	Descrizione
3958	Abitazione principale e relative pertinenze
3961	Altri fabbricati



Esempio

ESEMPIO				
Il Sig. ROSSI ha un appartamento con le seguenti caratteristiche:				
Dati				
Categoria	Tipologia	Quota possesso	Rendita	Comune
A/1	Abitazione principale	100%	580,00	B963 (Caserta)
C/6	Pertinenza	100%	120,00	
C/6	Pertinenza	100%	110,00	

In tale ipotesi:

- ⇒ sull'A/1 e solo su un C/6, nel 2018, il Sig. Bianchi verserà né IMU e TASI come abitazione principale e ciò poiché l'immobile è la sua abitazione principale di lusso ed essendo entrambe le pertinenze della stessa categoria catastale, questi potrà sceglierne solo una da abbinare ai fini IMU e TASI all'abitazione principale;
- ⇒ sull'altro C/6 liquiderà IMU e TASI come fosse secondo immobile.

La scelta è a sua discrezionalità (per logica egli opterà per la pertinenza con categoria più alta).

Suppongano le seguenti aliquote 2017:

liquote 2017			
Aliquota TASI abitazione principale	Aliquota TASI altri fabbricati	Aliquota IMU abitazione principale	Aliquota IMU altri fabbricati
0,1%	0,20%	0,4%	0,90%

Ne consegue che, in sede di acconto 2018, questi dovrà versare per l'abitazione principale e la pertinenza quanto segue:

Acconto TASI 2018 abitazione principale + pertinenza (Rendita complessiva (580 +120))		
Base imponibile	TASI 2018	Acconto TASI 2018
$[(700,00 \times 1,05) \times 160 = 117.600]$	$(117.600 \times 0,1\%) = 117,60$	$(117,60 \times 50\%) = 58,80$
Acconto IMU 2018 abitazione principale + pertinenza (Rendita complessiva (580 +120))		
Base imponibile	IMU 2018	Acconto IMU 2018
$[(700 \times 1,05) \times 160 = 117.600]$	$(117.600 \times 0,4\%) = 470,40$	$(470,40 \times 50\%) = 235,20$

Per l'IMU occorre tener presente la detrazione di 200 euro da ripartirsi tra acconto e saldo e tra i comproprietari. Nel caso in esame il proprietario è solo il sig. Rossi e, quindi, gli spetta 100 euro in acconto e 100 euro a saldo. Ne consegue che:

⇒ **Acconto IMU abitazione principale** = $(235,20 - 100) = 135,20$

Dovrà poi liquidare IMU e TASI sull'altro C/6 considerandolo come altro immobile. Quindi:

Acconto TASI 2018 altra pertinenza		
Base imponibile	TASI 2018	Acconto TASI 2018
$[(110,00 \times 1,05) \times 160 = 18.480]$	$(18.480 \times 0,2\%) = 36,96$	$(36,96 \times 50\%) = 18,48$
Acconto IMU 2018 altra pertinenza		
Base imponibile	IMU 2018	Acconto IMU 2018
$[(110,00 \times 1,05) \times 160 = 18.480]$	$(18.480 \times 0,9\%) = 166,32$	$(166,32 \times 50\%) = 83,16$

Il Modello F24 (semplificato) per il versamento dell'acconto del 18 giugno 2018 sarà così compilato:

Detrazione IMU abitazione principale in acconto

MOTIVO DEL PAGAMENTO				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE									
Sezione	cod. tributo	codice ente	rov.	immob. vari	acc.	solido	num. immob.	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	detrazione	importi a debito versati	importi a credito compensati	
E L	3912	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2		2018	100,00	235,20		
E L	3958	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2		2018		58,80		
E L	3918	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		2018		83,16		
E L	3961	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		2018		18,48		
											EURO	395,64	

FIRMA Campo non compilabile Il modello deve essere firmato a mano

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

SALDO FINALE Autorizzo addebito su C/C IBAN

L'abbattimento del 50% della base imponibile

Per il fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli è riconosciuto un abbattimento della base imponibile IMU e TASI nella misura del 50% a condizione che siano rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015.

Lo sconto del 50% è riconosciuto anche:

- ⇒ per l'immobile dichiarato inagibile/inabitabile.
- ⇒ per l'immobile dichiarato di interesse storico/artistico.

Sconto IMU e TASI		
Immobile	Agevolazione	Note
Immobile ceduto in comodato tra genitori e figli	⇒ Abbattimento base imponibile IMU e TASI del 50%	Affinché trovi applicazione l'agevolazione del 50% è necessario che siano rispettate congiuntamente e seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ il comodato deve essere stipulato tra parenti in linea retta entro il 1° grado e, quindi, tra genitore e figlio; ⇒ il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente); ⇒ il comodante deve possedere un solo immobile sul territorio nazionale (salvo che si tratti della sua abitazione principale non di lusso); ⇒ il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; ⇒ l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7); ⇒ il comodato (scritto o verbale) deve essere registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.
Immobile dichiarato inagibile/inabitabile	⇒ Abbattimento base imponibile IMU e TASI del 50%	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; ⇒ In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (il comune provvederà poi alla verifica).
Immobile dichiarato di interesse artistico/storico	⇒ Abbattimento base imponibile IMU e TASI del 50%	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato.

L'agevolazione si applica limitatamente ai mesi dell'anno per i quali si sono verificate tutte le condizioni necessarie previste. Si conteggia sempre per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni.



Immobile locato a canone concordato

Per l'immobile locato a canone concordato è previsto uno sconto IMU e TASI del 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico).



ESEMPIO

Il Sig. Bianchi è proprietario di un immobile con seguenti caratteristiche:

Dati				
Categoria	Tipologia	Quota possesso	Rendita	Comune
A/2	Locato a canone concordato (NON è abitazione principale per inquilino)	100%	1.200,00	B963 (Caserta)

Si suppongano i seguenti altri dati:

Aliquote	
Aliquota IMU 2017	Aliquota TASI 2017
0,95%	0,25%

Inoltre:

Quote TASI	
Quota TASI occupante	Quota TASI proprietario
20%	80%

Essendo l'immobile locato a canone concordato, il sig. Bianchi avrà diritto allo **sconto del 25%**.

Pertanto:

TASI 2018 proprietario			
Base imponibile	TASI 2018	Sconto TASI 25%	TASI 2018 proprietario
$[(1.200,00 \times 1,05) \times 160 = 201.600$	$(201.600 \times 0,25\%) = 504,00$	$504,00 \times 75\% = 378,00$	$378,00 \times 80\% = 302,40$
IMU 2018			
Base imponibile	IMU 2018	Quota IMU proprietario	IMU 2018 dovuta (sconto 25%)
$[(1.200,00 \times 1,05) \times 160 = 201.600$	$(201.600 \times 0,95\%) = 1.915,20$	$(1.915,20 \times 100\%) = 1.915,20$	$1.915,20 \times 75\% = 1.436,40$

Poiché la TASI è dovuta anche dall'inquilino e poiché l'abitazione in commento non è la sua abitazione principale, ne consegue che anche questi dovrà versare la sua quota (la delibera ha fissato la misura dovuta nel 20%). Quindi:

- Quota TASI inquilino = $(378,00 \times 20\%) = 75,60$

Di conseguenza:

Acconto proprietario	
Acconto TASI 2018	Acconto IMU 2018
$302,40 \times 50\% = 151,20$	$1.436,40 \times 50\% = 718,20$

Il Modello F24 dell'acconto 2018 del Sig. Bianchi (proprietario) sarà:

MOTIVO DEL PAGAMENTO				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE								
Sezione	cod. tributo	codice ente	rov.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	datazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
E L	3918	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		2018		7 18 2 0	
E L	3961	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		2018		1 5 1 2 0	
FIRMA Campo non compilabile Il modello deve essere firmato a mano											SALDO FINALE EURO - 8 6 9,4 0	

L'inquilino versa in acconto TASI, quanto segue:

Acconto TASI inquilino
75,60 x 50% = 37,80

Il suo F24 sarà:

MOTIVO DEL PAGAMENTO				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE								
Sezione	cod. tributo	codice ente	rov.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	datazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
E L	3961	B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		2018		3 7 8 0	
FIRMA Campo non compilabile Il modello deve essere firmato a mano											SALDO FINALE EURO - 3 7,8 0	

Terreni (agricoli ed edificabili)

I terreni agricoli sono sempre esenti TASI ma non sempre esenti dall'IMU. Le aree edificabili sono soggette sia ad IMU sia a TASI (con alcune eccezioni).

Regola generale		
Immobile	TASI	IMU
Terreni agricoli	NON dovuta	Dovuta ma con numerosi casi di esonero
Aree edificabili	Dovuta (con alcune eccezioni)	Dovuta (con alcune eccezioni)

Terreni agricoli esenti IMU

- ⇒ Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti/IAP (è necessario che vi siano congiuntamente possesso e conduzione. Se manca uno dei due requisiti non si applica l'esenzione);
- ⇒ Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- ⇒ Terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ⇒ Terreni "agricoli" (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei comuni di cui all'elenco della circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 (se il comune è contrassegnato dalla sigla PD - parzialmente delimitato - l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione. Al riguardo contattare l'ufficio tributi).



- ⇒ La Circolare 9/1993 precisa che all'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile (quindi, un area fabbricabile ricadente in uno dei comuni di cui all'elenco, non è esente IMU e TASI);
- ⇒ E' esente IMU e TASI l'area edificabile posseduta è condotta da coltivatore diretto/IAP (Circolare n. 9/1993);
- ⇒ In caso di fusione di comuni di cui alla Circolare n. 9/1993 occorre far riferimento ai chiarimenti contenuti nella Circolare DEF n. 4/2016;
- ⇒ In caso di terreno agricolo in comproprietà tra due soggetti di cui solo uno di essi è coltivatore diretto/IAP che conduce anche il fondo, l'esenzione vale solo per il comproprietario che ha possesso e conduzione;
- ⇒ In caso di terreno agricolo posseduto e condotto "in affitto" da coltivatore diretto/IAP, il proprietario deve pagare l'IMU salvo che non si rientra in altri casi di esenzione (terreno ubicato in comune di cui all'elenco Circolare n. 9, ecc.).

La base imponibile per il calcolo del tributo è la seguente:

Tabella riepilogativa calcolo base imponibile IMU/TASI	
Immobile	Base imponibile
Terreni	Reddito dominicale, rivalutato del 25% e moltiplicato per 135
Aree edificabili	Valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento

I codici tributo per il versamento, invece:

Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
Codici tributo TASI	
Codici tributo	Descrizione
3960	Aree fabbricabili

Fabbricati rurali

Per i fabbricati rurali strumentali l'IMU non è dovuta mentre è dovuta la TASI (aliquota massima 1 per mille). Per i fabbricati rurali "abitativi" sono dovute sia IMU sia TASI secondo le regole generali.

IMU e TASI Fabbricati rurali		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricati rurali strumentali	NON dovuta (Comma 708 Legge di Stabilità 2014)	Dovuta (aliquota massima 1 per mille con possibilità per i comuni di azzerarla - comma 678 della stessa Legge n. 147/2013)
Fabbricati rurali "abitativi"	Dovuta (salvo che siano abitazione principale NON di lusso o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale)	Dovuta (salvo che siano abitazione principale NON di lusso o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale)

Si sensi dell'art. 9, comma 3-bis del D.Lgs. n. 557/1993, si riconosce carattere di **ruralità alle costruzioni strumentali** necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del Codice civile e in particolare destinate ad una o più delle seguenti attività:



- ⇒ alla protezione delle piante;
- ⇒ alla conservazione dei prodotti agricoli;
- ⇒ alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- ⇒ all'allevamento e al ricovero degli animali;
- ⇒ all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla Legge 20 febbraio 2006, n. 96;
- ⇒ ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- ⇒ alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- ⇒ ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- ⇒ alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- ⇒ all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Si tenga, tuttavia, presente, che oltre all'effettiva destinazione ad una o più delle predette attività, ai fini del riconoscimento della ruralità strumentale dell'immobile è necessario che dalla visura catastale si evinca la categoria catastale D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Qualora l'immobile sia iscritto in altre categorie è, comunque, necessario che dalla visura risulti apposita annotazione della ruralità.

Un immobile, invece, può essere qualificato come **rurale "abitativo"**, invece, è necessario che siano rispettate (tutte) le condizioni di cui al comma 3 art. 9 D.Lgs. n. 557/1993. In particolare:

- ⇒ il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione (dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta; dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito; dai familiari conviventi a carico dei soggetti precedenti risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali; da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale);
- ⇒ il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della Legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- ⇒ il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata Legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;
- ⇒ i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della Legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Per il versamento valgono i seguenti codici tributo:

Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3918	Altri fabbricati
Codici tributo TASI	
Codici tributo	Descrizione
3958	Abitazione principale e relative pertinenze
3959	Fabbricati rurali a uso strumentale
3961	Altri fabbricati

Fabbricati di categoria D privi di rendita

Per gli immobili di categoria D privi di rendita:

↳ La base imponibile è determinata - alla data d'inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione - dal valore, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando i coefficienti di rivalutazione determinati annualmente con apposito Decreto Ministeriale (art. 5, comma 3 del D.Lgs. n. 504/1992);

↳ ai fini della determinazione della base imponibile occorre considerare il costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno; le spese incrementative; le rivalutazioni economico/fiscali, eventualmente effettuate; gli interessi passivi capitalizzati; i disavanzi di fusione, il tutto come risultante dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in riferimento al quale sono dovute IMU e TASI (Circolare n. 6/Df/2013). Tali costi vanno poi moltiplicati per i coefficienti di rivalutazione in vigore per l'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto.

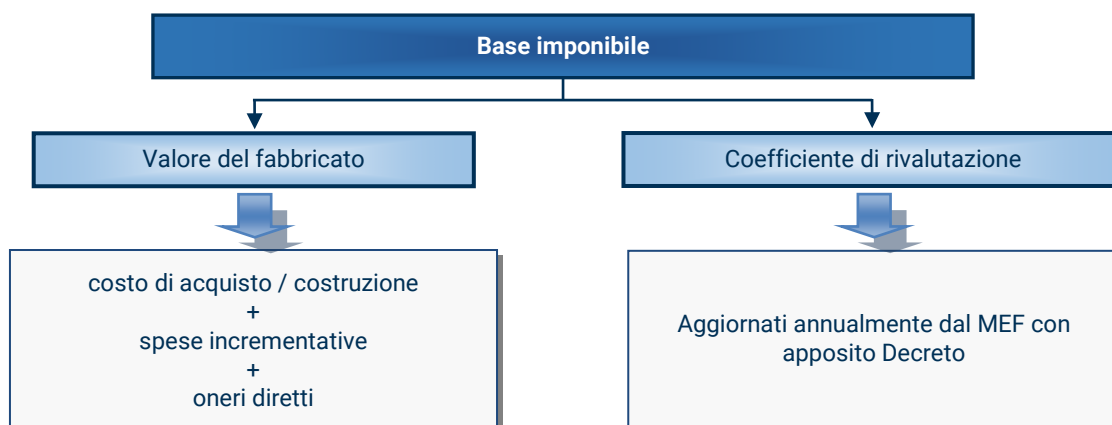
Si tratta dei fabbricati contraddistinti dalle seguenti categorie catastali:

Quali fabbricati	
Categoria catastale	Descrizione
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Con riferimento ai costi incrementativi, nella Circolare n. 6/Df/2013 si evince che quelli sostenuti nell'anno in corso parteciperanno alla formazione della base imponibile IMU e TASI per l'anno successivo. E' il caso, ad esempio, di un costo incrementativo sostenuto dalla srl nel 2018: questi concorrerà alla determinazione della base imponibile IMU e TASI solo nel 2019 e non nel 2018.



Osserva



I coefficienti da utilizzarsi per il calcolo di IMU e TASI per l'anno 2018 con riferimento ai fabbricati in commento sono stati aggiornati con il Decreto MEF 19 aprile 2018 e sono i seguenti:

per l'anno 2018 = 1,01	per l'anno 1998 = 1,54;
per l'anno 2017 = 1,01	per l'anno 1997 = 1,58;
per l'anno 2016 = 1,01	per l'anno 1996 = 1,63;
per l'anno 2015 = 1,01;	per l'anno 1995 = 1,67;
per l'anno 2014 = 1,01;	per l'anno 1994 = 1,73;
per l'anno 2013 = 1,02;	per l'anno 1993 = 1,76;
per l'anno 2012 = 1,04;	per l'anno 1992 = 1,78;
per l'anno 2011 = 1,07;	per l'anno 1991 = 1,81;
per l'anno 2010 = 1,09;	per l'anno 1990 = 1,90;
per l'anno 2009 = 1,10;	per l'anno 1989 = 1,99;
per l'anno 2008 = 1,14;	per l'anno 1988 = 2,07;
per l'anno 2007 = 1,18;	per l'anno 1987 = 2,25;
per l'anno 2006 = 1,21;	per l'anno 1986 = 2,42;
per l'anno 2005 = 1,25;	per l'anno 1985 = 2,59;
per l'anno 2004 = 1,32;	per l'anno 1984 = 2,76;
per l'anno 2003 = 1,36;	per l'anno 1983 = 2,94;
per l'anno 2002 = 1,41;	per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,11
per l'anno 2001 = 1,44;	
per l'anno 2000 = 1,49;	
per l'anno 1999 = 1,51;	

Per il versamento valgono i seguenti codici tributo:

Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
3925	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO;
3930	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE
Codici tributo TASI	
Codici tributo	Descrizione
3961	Altri fabbricati

Per l'IMU sono previsti due codici tributo poiché a decorrere dall'anno 2013 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel Gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76. Se il comune, per questi fabbricati, ha deliberato negli anni un'aliquota maggiore rispetto allo 0,76, la differenza di gettito corrispondente rimane al Comune.



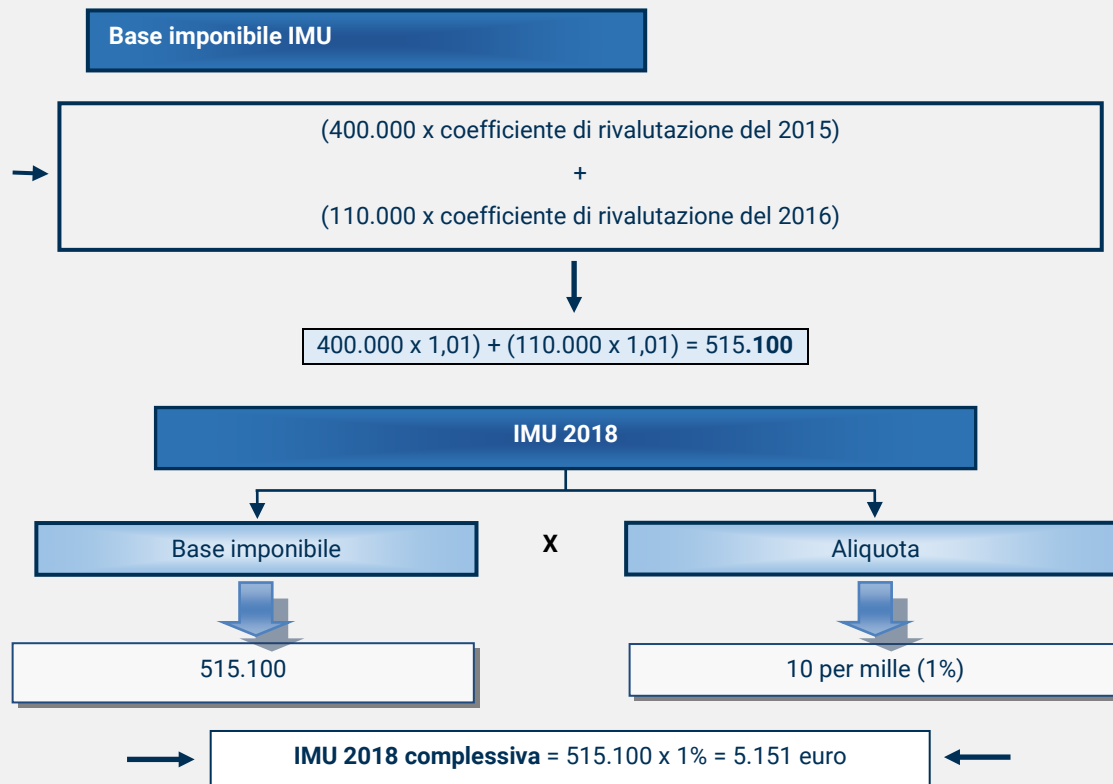
Esempio

ESEMPIO

Si consideri una società proprietaria di un immobile D/1 (acquistato nel 2015) privo di rendita catastale. Con i seguenti dati contabili:

Dati		
Costo di acquisto	Spese incrementative sostenute nel 2016 (Capitalizzate)	Aliquota IMU
400.000 euro	110.000 euro	10 per mille

La base imponibile sarà quindi pari a:



Dunque:

⇒ Acconto IMU 2018 = 5.151,00 x 50% = 2.575,50

Come già detto, a decorrere dall'anno 2013 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel Gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76. Se il comune, per questi fabbricati, ha deliberato negli anni un'aliquota maggiore rispetto allo 0,76, la differenza di gettito corrispondente rimane al Comune. Nel caso in esame, essendo l'aliquota IMU pari all'1% è molto semplice individuare la quota di spettanza dello Stato e quella del comune:

⇒ **Quota Stato** = 2.575,50 x 76% = 1.957,38 (codice tributo 3925)

⇒ **Quota Comune** = 2.575,50 - 1.957,38 = 618,20 (codice tributo 3930)

Supponendo che l'immobile si trovi a Caserta (Codice catastale B963), il Modello F24 per il versamento dell'acconto (in scadenza il 18 giugno 2018) dovrà essere così compilato:



Nota bene

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI										IDENTIFICATIVO OPERAZIONE		E		F			
codice ente/ codice comune	Rav.	trascr. versati	Ass.	Saldo	numero mensili	codice tributo	rateazione/ mese rit.	anno di riferimento	Importi a debito versati	Importi a credito compensati							
B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		1	3925		2018	1 9 5 7 3 8								
B 9 6 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1	3930		2018	6 1 8 2 0								
detrazione										TOTALE		G	2 5 7 5 5 8	H		SALDO (G-H)	2 5 7 5 5 8
SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI																	
codice sede	codice ditta	c.c.	numero di riferimento	causale			Importi a debito versati	Importi a credito compensati									
INAIL																	
TOTALE										I		L		SALDO (I-L)			
codice ente	codice sede	causale contributo	codice posizione	periodo di riferimento: da mm/aaaa	periodo di riferimento: a mm/aaaa			Importi a debito versati	Importi a credito compensati								
FIRMA										TOTALE		M		N		SALDO FINALE	EURO - 2 5 7 5 5 8

Campo non compilabile
Il modello deve essere firmato a mano

Enti NON commerciali

Gli immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc., sono esenti sia IMU sia TASI (salvo in caso d'uso promiscuo, ossia il caso in cui l'ente utilizzi l'immobile anche per lo svolgimento di attività "commerciale").

IMU e TASI ENC		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc.	Esenti (salvo in caso d'uso promiscuo)	Esenti (salvo il caso di uso promiscuo)

In caso di uso promiscuo, l'esenzione dai due tributi è proporzionale all'utilizzazione NON commerciale dell'immobile stesso. In particolare:

IMU e TASI ENC		
Ipotesi	Regola per determinazione percentuale di assoggettamento IMU e TASI	Esempio
Immobile ad utilizzazione mista	Rapporto tra la superficie dell'immobile destinata all'attività commerciale e quella destinata ad attività NON commerciale	La superficie totale dell'immobile è di 600 mq di cui 250 mq destinati all'esercizio di attività commerciale. In tal caso IMU e TASI saranno dovute nella misura proporzionale data dal rapporto tra 250 mq e 600 mq.
Immobile con uso promiscuo solo per alcuni mesi dell'anno	Rapporto tra il numero di giorni durante i quali l'immobile è destinato allo svolgimento di attività commerciale e 365	Su 365 giorni l'immobile è stato destinato per 90 giorni ad attività commerciale. In tal caso, la proporzione di imposizione fiscale IMU e TASI è data dal rapporto tra 90 e 365).
Immobile indistintamente oggetto di destinazione mista	La proporzione è calcolata in funzione del numero di soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta con modalità diversa da quella esente	-



La percentuale determinata sarà quella che verrà applicata alla rendita catastale dell'immobile ai fini del calcolo della base imponibile dei due tributi.

Secondo quanto previsto dal comma 721 dell'art. 1 Legge 147/2013, gli ENC versano in tre rate:

- ⇒ le prime due, di importo pari al 50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente, da versarsi entro il 16 giugno ed entro il 16 dicembre;
- ⇒ e la terza rata, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, che va versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Dunque:

Versamento IMU e TASI ENC	
Scadenza	Cosa
18 giugno 2018	⇒ Saldo IMU e TASI 2017
	⇒ I° Acconto IMU e TASI 2018 (pari al 50% dell'IMU e TASI dovute per il 2017)
17 dicembre 2018	⇒ II° Acconto IMU e TASI 2018 (pari al 50% dell'IMU e TASI dovute per il 2017)
il saldo 2018 andrà pagato entro il 16 giugno 2019	

IMU e TASI del condominio

L'amministratore di condominio è chiamato a liquidare e versare IMU e TASI per il 2018 dovute sulle parti comuni di cui all'art. 1117 del Codice civile e dotate di autonoma rendita catastale (quindi, ad esempio, l'alloggio del portiere, il sottotetto di proprietà condominiale, il locale destinato alla custodia degli attrezzi condominiali, ecc.).

Versamento IMU e TASI del condominio		
Ipotesi	Chi versa	Note
Immobili condominiali dotati di autonoma rendita catastale (alloggio portiere; rimessa per la custodia degli attrezzi condominiali, ecc.)	L'amministratore di condominio, il quale poi recupera le somme in base alle quote millesimali oppure in parti uguali (se così prevede il regolamento condominiale o la delibera assembleare del condominio stesso).	In caso di omesso/insufficiente versamento l'amministratore può sanare la violazione ricorrendo al ravvedimento operoso (fino a quello c.d. lungo) fermo restando che sarà tenuto, a causa della sua inadempienza, al risarcimento di eventuali danni ai condomini (incluse sanzioni ed interessi dovute per l'omissione di versamento).



I predetti locali (parti condominiali) non possono considerarsi pertinenza delle abitazioni dei singoli condomini poiché si tratta di bene non di proprietà dei singoli bensì di proprietà "condominiale" (ed il condominio, come si sa rappresenta un soggetto giuridico distinto e dotato di proprio codice fiscale). Per quanto poi riguarda l'alloggio de portiere, poiché questi è occupante, ai fini della TASI si applicano le regole viste fin qui. Quindi, se l'immobile occupato dal portiere, ad esempio, rappresenta anche la sua abitazione principale e questa è di categoria catastale non di lusso (ad esempio A/2), non ci sarà alcuna quota TASI a carico del portiere stesso (ci sarà solo quota TASI a carico del condominio "possessore" la quale sarà versata dall'amministratore).

Altre cose da sapere

La tabella che segue riporta altre importanti regola da tener presente per l'IMU e la TASI:

IMU e TASI Altri casi (Esenzione/Non esenzione)	
Tipologia di immobile	Regola
Immobili merce (purché non locati)	⇒ Esenti IMU ⇒ NON esenti TASI (aliquota base 0,1%, aliquota massima 0,25% e possibilità di azzeramento per i comuni)
Fabbricati di categoria E	⇒ Esenti IMU e TASI
Fabbricati destinati ad uso culturale (biblioteche, teatri, ecc.); fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese, casa parrocchiale, ecc.); fabbricati della Santa Sede	⇒ Esenti IMU e TASI
Immobili posseduti da partiti politici	⇒ NON esenti IMU ⇒ NON esenti TASI
Immobili destinati a scopi istituzionali (scuole, ecc.)	⇒ Esenti IMU e TASI
Immobili destinati a CCIAA	⇒ NON esenti IMU ⇒ NON esenti TASI
Immobili posseduti da istituti bancari	⇒ NON esenti IMU ⇒ Esenti TASI
Rifugi alpini e bivacchi	⇒ NON esenti IMU ⇒ Esenti TASI
Immobili nella ZFU (Zone franche Urbane) e nelle zone colpite da terremoti	⇒ Verificare le singole disposizioni
Variazione di rendita in corso d'anno	⇒ In caso di variazione d'ufficio, la rendita catastale da prendere come riferimento è sempre quella risultante in catasto al 1° gennaio del periodo d'imposta per il quale si sta liquidando il tributo. Quindi, ad esempio, per una rendita variata d'ufficio ad aprile 2018, il proprietario del fabbricato, ai fini del calcolo IMU e TASI 2018, prenderà sempre in considerazione la rendita che risultava in catasto al 1° gennaio 2018. Mentre la nuova rendita accertata sarà presa come riferimento dal 1° gennaio 2019; ⇒ In caso di variazione su richiesta del contribuente, IMU e TASI vanno determinate, con riferimento alla rendita catastale così come risultante in catasto nel corso dell'intero periodo d'imposta (sempre con riferimento ai mesi).
Imbullonati	⇒ Dal 1° gennaio 2016, sono fuori dalla stima catastale dei fabbricati aziendali di categoria D ed E gli "imbullonati". Era possibile presentare domanda di aggiornamento catastale entro il 15 giugno 2016 con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2016. Per le domande, presentate oltre il 15 giugno 2016 non ci sarà stato, alcun effetto retroattivo.

	Dunque, ciò significa che una domanda di scorporo presentata, in data 20 maggio 2018, non ha avuto effetto retroattivo dal 1° gennaio 2018, ma, poiché si tratta di una variazione di rendita (e non di una rettifica da parte del possessore) avrà efficacia dal 1° gennaio 2019.
Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione/ristrutturazione	⇒ IMU e TASI vanno determinate sul valore dell'area edificabile fino alla data di ultimazione lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato comincia ad essere utilizzato.
Unità collabenti	⇒ Le costruzioni classificate alla categoria F2 (unità collabenti) non si considerano fabbricati e quindi non sono soggetti ad IMU e TASI. Queste, invece, sono dovute solo per l'area (edificabile) sottostante.
Impianti fotovoltaici	⇒ Sono soggetti ad IMU e TASI solo quando per essi si verifica l'obbligo di accatastamento (Circolare n. 36/E/2013).
Importo minimo da versare	⇒ Il comune può stabilire un importo minimo al di sotto del quale non si è chiamati a versare. Se la delibera/regolamento nulla dovesse prevedere al riguardo, occorre considerarsi come importo minimo la cifra di 12 euro. Al riguardo si tenga presente che: <ul style="list-style-type: none"> • L'importo minimo è riferito all'imposta complessiva; • L'importo minimo è da considerarsi tra i comproprietari, coinquilini, ecc.; • L'importo minimo è riferito a tutti gli immobili situati nello stesso comune.

Il ravvedimento

L'omesso o insufficiente versamento di IMU e TASI è ravvedibile. In particolare:

- l'acconto è ravvedibile entro i termini di presentazione della dichiarazione IMU/TASI riferita all'anno cui è stata commessa la violazione;
- il saldo è ravvedibile entro un anno dalla commissione della violazione.

Considerando che la dichiarazione IMU/TASI va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, ne consegue che:

Cosa	Termine ordinario di versamento	Termine per ravvedersi
Acconto IMU e TASI 2018	18/06/2018	Entro il 30/06/2019
Saldo IMU e TASI 2018	17/12/2018	Entro il 17/12/2019
Se il giorno di scadenza cade in un giorno festivo si slitta al primo giorno lavorativo successivo		

Le sanzioni da applicare sono:

Ravvedimento IMU e TASI	
Sanzione	Termine di ravvedimento
0,1% (cioè 1/10 dell'1%) per ogni giorno di ritardo	Entro 14 giorni dalla violazione
1,5% (cioè 1/10 del 15%)	Entro 30 giorni dalla violazione

1,67% (cioè 1/9 del 15%)	Entro 90 giorni dalla violazione
3,75% (cioè 1/8 del 30%)	Entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione o nel caso in cui non sia prevista dichiarazione, entro il termine di 1 anno



Oltre alla sanzione occorre versare anche gli interessi al tasso annuo legale per ciascun giorno di ritardo (il tasso attualmente è fissato nella misura dello 0,3%).

Si tenga inoltre presente che sanzione ed interessi non hanno codice tributo a parte, e quindi vanno indicati con lo stesso codice tributo dell'IMU/TASI omesse e che si sta ravvedendo. Nel compilare l'F24 non bisogna dimenticare di barrare la casella "Ravvedimento".

Si supponga che il ravvedimento comporti il versamento di quanto di seguito:

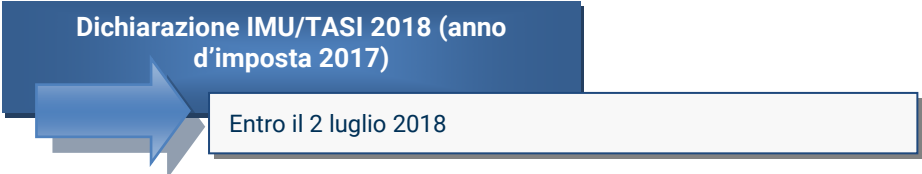
- IMU omessa (altri fabbricati) = 400 euro
- Sanzione dovuta = 500 x 1,5% = 7,50
- Interessi dovuti = 0,40

Il Modello F24 andrà così compilato:

genitore, tutore o curatore rappresentante				codice identificativo									
MOTIVO DEL PAGAMENTO				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE									
Sezione	cod. tributo	codice ente	ravv.	immob. variabili	acc.	saldo	num. immb.	rateazione/mese rif.	primo di riferimento	datazione	importi a debito versati	importi a credito compensati	
E L	3918	B963	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1		2018		40790		
FIRMA Campo non compilabile il modello deve essere firmato a mano											SALDO FINALE EURO - 40790		
ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)													

Accenno alla dichiarazione IMU

Il 30 giugno di ciascun anno scade anche il termine di presentazione (al comune di ubicazione degli immobili) della dichiarazione IMU/TASI riferita all'anno d'imposta precedente. Quindi, entro il 2 luglio 2018 (il 30/06 cade di sabato) va presentata la dichiarazione riferita al 2017. Tuttavia, essa non va sempre presentata, in quanto l'obbligo dichiarativo andrà assolto solo nelle ipotesi in cui l'immobile sia stato oggetto di riduzioni d'imposta (è il caso ad esempio dell'immobile che nel 2017 il genitore ha ceduto in comodato al figlio godendo dello sconto IMU e TASI del 50%) oppure qualora il comune non disponga di tutte le informazioni necessarie per la verifica del corretto assolvimento dell'obbligo tributario in capo al contribuente.



Le scadenze da ricordare

La tabella che segue riporta un riepilogo delle scadenze da ricordare per IMU e TASI dovute per il 2018:

Scadenziario IMU e TASI 2018	
Data	Adempimento
31 marzo 2018	⇒ Emanazione delibere comunali per IMU e TASI 2018
18 giugno 2018	⇒ Versamento acconto IMU e TASI 2018 oppure versamento in unica soluzione (si sconsiglia quest'ultima ipotesi)
2 luglio 2018	⇒ Dichiarazione IMU/TASI e ravvedimento lungo acconto 2017
31 luglio 2018	⇒ Emanazione delibere comunali per IMU e TASI 2018 per quei comuni di cui al comunicato DEF 16/11/2017
14 ottobre 2018	⇒ Invio delibere comunali al DEF
28 ottobre 2018	⇒ Pubblicazione delibere sul sito istituzionale del MEF
17 dicembre 2018	⇒ Saldo IMU e TASI 2018