



**Massimiliano Fossati**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/A  
Revisore dei Conti  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

**Fossati Cav. Faliero**

Consulente Tributario  
Iscritto elenco Direz.Reg. delle Entrate per la Toscana di Firenze n. 03747  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6573

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

**Oggetto: SALDO 2015 IMU E TASI**

In attesa delle modifiche promesse con la prossima legge di stabilità (per le abitazioni principali e per gli immobili impiegati in agricoltura), entro il prossimo 16 dicembre occorrerà effettuare il versamento del saldo Imu e Tasi relative al 2015.

In questo contributo ci limiteremo a ricordare le principali regole applicative Imu e Tasi, partendo dalle scadenze e regole di versamento per poi ricordare (sinteticamente) gli immobili interessati dalle due imposte, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio 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.

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**

L'Imu viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola imposta 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'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 la *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%).

Mentre l'acconto risultava dovuto sulle aliquote del 2014, il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote 2015, se approvate entro il termine dello scorso 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulle aliquote 2014).

Acconto 2015 Imu	<b>16 giugno 2015</b>	<b>Aliquote 2014</b>
Saldo 2015 Imu	<b>16 dicembre 2015</b>	<b>Aliquote 2015</b> <i>(approvate entro 28.10)</i>

È consentito il versamento in unica soluzione, che doveva avvenire entro lo scorso 16 giugno: chi avesse già versato l'intera imposta relativa al 2015 entro tale scadenza non dovrà nulla alla scadenza del 16 dicembre.

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

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
<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

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

### Versamenti Taasi

Il 16 dicembre scade il termine anche per il versamento del conguaglio Tasi relativo all'anno 2015: come per l'Imu, mentre l'acconto era dovuto sulla base delle aliquote 2014, il saldo sarà effettuato a conguaglio sulla base delle aliquote 2015, se approvate entro il termine dello scorso 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulle aliquote 2014).

Per la Tasi sono previste specifiche limitazioni:

- l'aliquota massima Tasi è pari al 2,5 per mille;
- con l'ulteriore vincolo che la somma dell'aliquota Tasi e Imu non può superare il massimo previsto per l'Imu (quindi 6 per mille per le abitazioni principali e 10,6 per mille per gli altri immobili).
- Anche per il 2015 è consentito al Comune di innalzare tali limiti dello 0,8 per mille (quindi portandoli al 3,3 per mille ovvero all'11,4 per mille rispettivamente per abitazione principale e altri fabbricati).
- Per i fabbricati rurali è prevista un'aliquota Tasi che non può superare l'1 per mille (non è applicabile l'incremento dello 0,8 per mille).

Acconto 2015 Imu	<b>16 giugno 2015</b>	<b>Aliquote 2014</b>
Saldo 2015 Imu	<b>16 dicembre 2015</b>	<b>Aliquote 2015</b> <i>(approvate entro 28.10)</i>

Come per l'Imu, anche la Tasi può essere versata tanto attraverso il bollettino postale, quanto utilizzando il modello F24.

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
<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

Come per l'Imu, l'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

### 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).

### 鑄Tasi

AI soli fini Tasi, l'imposta è dovuta sia dal possessore dell'immobile (definito come ai fini Imu) che dal detentore (e questa è la caratteristica 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, per 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 (ad esempio una detrazione specifica), che comunque non vanno confuse con le agevolazioni previste per l'abitazione principale.

Tale ripartizione, 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; non tutti gli immobili, comunque, devono scontare entrambe le imposte.

		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

### 鑄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 2015
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

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'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu e, si ritiene, anche dalla Tasi.

#### ⚒ Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili 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 2015
Terreni agricoli	135
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	75

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli principali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni:

- 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. 4/2015. Risultano infatti esenti:

- i terreni agricoli, nonché a 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 a quelli non coltivati, ubicati nei comuni delle isole minori;
- i terreni agricoli, nonché a 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 Cd e Iap.

#### ⚒ 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 tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

### **I recenti chiarimenti**

Il 5 novembre 2015 il Ministero delle finanze ha pubblicato 2 risoluzioni con le quali interviene su alcuni aspetti riguardanti la tassazione locale:

- nella risoluzione n. 9/DF il Dipartimento delle finanze ha ritenuto applicabile l'esenzione Imu anche a favore degli alloggi non assegnati posseduti dalle cooperative edilizie. Si ritiene infatti rispettato sia il requisito di impresa costruttrice in capo alla cooperativa, quanto la destinazione alla vendita in relazione agli immobili da assegnare;
- nella risoluzione n. 10/DF viene chiarita l'applicazione dell'assimilazione per abitazione principale a favore del pensionato all'estero iscritto all'Aire. Qualora sia proprietario di più abitazioni dislocate in diversi comuni del territorio italiano, egli ha facoltà di scegliere su quale immobile computare il beneficio; gli altri, evidentemente, andranno tassati in maniera ordinaria. Sul tema il Dipartimento delle finanze era già intervenuto con la risoluzione n. 6/DF del 26 giugno 2015.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

***Studio Fossati***