

IMU – TASI 2016
NOTE INFORMATIVE

(aggiornamento a seguito dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2016 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015 – Suppl. ordinario n. 70))

Le sotto elencate novità riguardano le modifiche normative introdotte direttamente dallo Stato con la legge di stabilità.

ABITAZIONE PRINCIPALE

- La TASI non è dovuta sulle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, con esclusione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1; A/8 e A/9;
- Sono ricomprese, a diverso titolo, tra le unità immobiliari destinate ad abitazione principale:
 - a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ivi comprese le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari anche senza requisito della residenza anagrafica;
 - b) I 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;
 - c) la casa coniugale assegnata a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - d) un 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 dalle Forze di 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 Decreto legislativo n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

e) una ed una sola unità immobiliare ad uso abitativo (cat. da A1 ad A9) 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 e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2-C/6-C/7);

Attenzione!

Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui alle lettere a), b), c), d) ed e), il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, entro il termine per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale (entro il 30 giugno 2017 per il 2016).

f) una ed una sola unità immobiliare ad uso abitativo (cat. da A1 ad A9) posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2-C/6-C/7);

Attenzione!

Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui alla lettera f) il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, entro il termine per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello comunale (entro il 30 giugno 2017 per il 2016).

- Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto che la destina ad abitazione principale, con esclusione delle categorie catastali A/1; A/8 e A/9, la TASI è comunque dovuta dal proprietario nella percentuale stabilita dal Comune nel Regolamento relativo all'anno 2015 (85% dell'1 per mille), sempre che l'aliquota non sia pari a zero;

(Riferimenti normativi: Art. 1 comma 14, L. n. 208/2015, lettera a) che modifica art. 1, comma 639, L. 147/2013; lettera b) che modifica art. 1, comma 669, L. 147/2013; lettera d) che modifica art. 1, comma 681, L. 147/2013).

COMODATO GRATUITO 1° GRADO IN LINEA RETTA (GENITORI – FIGLI)

- Per l'anno 2016, per gli immobili locati concessi in comodato gratuito, alle condizioni di cui al seguente elenco, la base imponibile dell'imposta è ridotta, sia a fini IMU sia a fini TASI del 50%. Considerato che il Comune di Cagliari aveva già previsto che la TASI non si pagasse, la riduzione della base imponibile si applica unicamente a fini IMU, insieme all'aliquota prevista dal Comune.

Condizioni e adempimenti

- Immobili di categoria catastale da A/2 ad A/7 con esclusione di A/1; A/8 e A/9;
- Contratto registrato;
- Parenti linea retta 1° grado;
- utilizzazione come abitazione principale da parte del comodatario;
- residenza anagrafica e dimora abituale in altro immobile, anche di proprietà ad eccezione delle categorie catastali A/1; A/8 e A/9, nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato da parte del comodatario;
- non possesso di altri immobili in Italia, da parte del comodante, oltre all'eventuale immobile destinato a propria abitazione principale e a quello concesso in comodato;
- Ai fini dell'applicazione dei benefici, il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, entro il termine per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, apposita dichiarazione, utilizzando esclusivamente il modello ministeriale (entro il 30 giugno 2017 per il 2016). La presentazione della dichiarazione ricomprende e sostituisce la dichiarazione prevista per le agevolazioni stabilite a livello comunale.

(Riferimenti normativi: Art. 1, comma 10, L. n. 208/2015 che modifica art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011)

Attenzione!

In caso di mancato rispetto delle condizioni di cui sopra, i contribuenti possono avvalersi unicamente della riduzione di aliquota prevista dal Comune con la presentazione, a pena di decadenza dal beneficio, della dichiarazione per le agevolazioni con il modello comunale.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO di cui alla Legge 9 dicembre 1988, n. 431

- Per l'anno 2016 per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1988, n. 431, l'imposta, calcolata con l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta, sia a fini IMU sia a fini TASI del 25%. Considerato che il Comune di Cagliari aveva già previsto che la TASI non si pagasse, la riduzione si applica unicamente all'IMU e si applica all'imposta che scaturisce dall'applicazione dell'aliquota prevista dal Comune.

(Riferimenti normativi: Art. 1 della L. n. 208/2015, comma 53 che modifica il comma 6, art. 13 del D. L. 201/2011 e comma 54 che modifica il comma 678, art. 1 della L. n. 147/2013).

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE CENSIBILI NELLE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI “D” ED “E”

- La determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare censibili nelle categorie catastali dei gruppi “D” ed “E” è effettuata tramite stima diretta. Gli “imbullonati” (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo) non concorrono più alla determinazione della rendita catastale e non sono soggetti a imposizione;
- Gli intestatari catastali degli immobili sono tenuti a presentare all'Agenzia delle Entrate un documento di aggiornamento catastale, utilizzando un aggiornamento della procedura Docfa, disponibile sul sito dell'Agenzia;
- La domanda di variazione catastale finalizzata a escludere dal calcolo della rendita i macchinari deve essere presentata entro il prossimo 15 giugno 2016. Per le domande inoltrate in ritardo il beneficio avrà effetti solo dal 2017.

(Riferimenti normativi: Art. 1 della L. n. 208/2015, commi 21 – 24)

“IMMOBILI MERCE”

- Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota TASI è ridotta all'1 per mille.

Attenzione!

Si ricorda che, ai fini dell'applicazione dell'esenzione IMU, il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, entro il termine per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale (entro il 30 giugno 2017 per il 2016).

(Riferimenti normativi: Art. 1, comma 14, lett. c) della L. 208/15 che modifica l'art. 1, comma 678 della L. 147/2013)

TERRENI AGRICOLI

- L'esenzione dall'IMU si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 in Gazzetta Ufficiale – Supplemento ordinario n. 141 del 18 giugno 1993;
- Sono esenti dall'IMU anche i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;

(Riferimenti normativi: art. 7, comma 1, lettera h), D.Lgs n. 504/1992; art. 1 D.Lgs n. 99/2004; Art. 1 della L. n. 208/2015, commi 21 – 24).