



IMU-TASI

Cosa sono

L'imposta sulla casa (IMU) e quella sui servizi indivisibili (TASI) sono entrambe imposte comunali, che vanno versate con le stesse scadenze e entrambe hanno a che fare con gli immobili, le pertinenze e i terreni ma mentre l'IMU si deve versare per il possesso dell'immobile, terreno o area edificabile, la TASI si deve versare per l'utilizzo dell'immobile esclusi i terreni.

Con l'esclusione dell'abitazione principale (di categoria catastale A2, A3, A4, A5, A6 e A7), nella maggior parte dei casi si pagheranno entrambe, con la principale differenza che la TASI va versata anche dall'utilizzatore dell'immobile (inquilino, comodatario).

IMU

Di cosa si tratta?

IMU sta per Imposta Municipale Propria, è stata istituita con il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e nel tempo ha subito numerose modificazioni.

Perché si paga?

L'IMU si paga per sostenere le spese dei comuni per l'insieme dei servizi da questi erogati. Come l'addizionale comunale all'IRPEF, rientra nella fiscalità generale dei comuni i quali, diversamente rispetto alla TASI, non sono tenuti a deliberare i capitoli di spesa dove le somme riscosse verranno impiegate.

Chi la paga?

L'IMU deve essere pagata dai possessori degli immobili quando il possesso deriva loro da un diritto reale (proprietà, diritto di abitazione e/o diritto d'uso).

Ai fini IMU è assimilato ad un diritto reale l'uso dell'ex casa coniugale concesso dal giudice al coniuge separato e/o divorziato, a condizione che questi vi dimori abitualmente e abbia in essa la sua residenza.

Dal 2014 non pagano l'IMU l'abitazione principale e le relative pertinenze e dal 2016, l'IMU non è più dovuta sugli immobili di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa se destinato a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga alla residenza anagrafica.

Quanto si paga?

Ogni comune stabilisce autonomamente le aliquote dell'IMU. L'ente può considerare abitazioni principali dei proprietari (e quindi non far pagare l'imposta) l'unità immobiliare posseduta da anziani e disabili residenti in istituti di cura o di ricovero a condizione che l'immobile non sia locato. Dal 2016, solo nel caso in cui:

l'immobile è dato in uso a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli),

il contratto di comodato è stato regolarmente registrato,

i proprietari risiedono in una abitazione di proprietà sita nello stesso comune e non possiedano altri immobili in Italia,

la base imponibile verrà ridotta nella misura del 50%.

Sempre a decorrere dal 2016, inoltre, l'aliquota degli immobili locati ad "equo canone" sarà pari, per legge, al 75% dell'aliquota ordinaria stabilita dal comune.

Come si fanno i calcoli?

È, sostanzialmente lo stesso calcolo che si deve eseguire per la TASI: si moltiplica la rendita catastale degli immobili con i coefficienti di rivalutazione previsti dalla normativa e, a tale valore, si applicano le aliquote dell'imposta determinate anno per anno dal comune. Oltre che per il caso sopra indicato, in particolari condizioni dell'immobile (ad esempio per gli immobili dichiarati inagibili e inabitabili o di interesse storico o artistico) l'imponibile può essere ridotto al 50%.

Sono previste detrazioni?

Le detrazioni riguardano le abitazioni di cat. A1 A8 e A9, per le quali non vige l'esenzione dall'imposta ma per le quali può essere calcolata una detrazione fissa di 200 euro.

Se date in uso al coniuge separato, inoltre, le case di lusso scontano l'aliquota dello 0,4 per cento.

Al di fuori di queste casistiche il comune può decidere, in casi particolari, l'applicazione di aliquote ridotte, ma non può prevedere detrazioni dall'imposta dovuta.

Quando si paga?

L'IMU si paga in due rate con scadenza il 16 giugno e il 16 dicembre dell'anno di riferimento.



Il cittadino può sempre decidere di pagare tutta l'imposta con un unico versamento entro il 16 giugno dell'anno di riferimento.

Come si paga?

Con bollettino di conto corrente postale o con modello F24 (come per la TASI).

Ci sono obblighi di dichiarazione?

Ogni comune potrebbe prevedere modalità (e moduli) diversi di dichiarazione, la regola generale è che queste dichiarazioni andranno presentate tutte le volte che si modificano i criteri per calcolare le imposte di riferimento (ad esempio, quando l'inquilino cessa di abitare un immobile o l'esistenza di un contratto di comodato registrato con i propri figli o genitori). I termini di presentazione sono attualmente fissati al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati gli eventi che hanno generato l'obbligo di presentazione della dichiarazione.

Documenti necessari

IMU

- Visura catastale o atto di acquisto o atto di donazione o copia della successione.

TASI

Di cosa si tratta?

TASI sta per Tariffa sui Servizi Indivisibili ed è stata istituita con il comma 639 della legge di stabilità per il 2014.

Perché si paga?

La TASI si paga per sostenere le spese dei comuni per i servizi cosiddetti "indivisibili", quei servizi, cioè, che per il fatto di essere usufruiti da tutti i residenti del comune, non possono essere fatti pagare direttamente al fruitore.

Sono esempi di servizi indivisibili l'illuminazione pubblica, la manutenzione delle strade, la sicurezza, l'anagrafe, ecc. Insieme con le aliquote della TASI il comune dovrà approvare l'elenco dei servizi che verranno pagati con l'introito del nuovo tributo e le somme destinate a ciascuno di essi.

Chi la paga?

Devono pagare la Tasi sia il proprietario che il detentore dell'immobile, secondo aliquote e quote stabilite da ogni singolo comune.

Dal 2016, la TASI non è più dovuta sulle abitazioni principali e relative pertinenze. Nel caso di immobili dati in uso a familiari o affittati, quando il soggetto che detiene l'immobile lo utilizza come abitazione principale, la TASI è dovuta solo dal possessore, nella misura stabilita dal comune con il proprio regolamento.

Quanto si paga?

Ogni comune stabilisce le aliquote della TASI avendo riguardo ai costi per i servizi indivisibili che prevede di sostenere nell'anno. Il comune definisce, per ogni tipologia di immobile, l'aliquota e, per gli immobili che non sono abitati direttamente dal proprietario e che NON sono utilizzati come abitazione principale dall'inquilino, stabilisce la quota di imposta che deve essere pagata dai proprietari e quella che deve essere pagata dai conduttori.

Come si fanno i calcoli?

Calcolare la TASI è come calcolare l'IMU, solo che bisogna fare attenzione perché, diversamente dall'IMU, le aliquote sono espresse in "per mille".

Esempio:

Due coniugi possiedono al 50% un appartamento che non utilizzano come abitazione principale (seconda casa) con rendita catastale pari a euro 400.

L'aliquota stabilita dal comune è il 2,5 per mille.

I calcoli sono i seguenti:

$$400 \times 1,05 \times 160 \times 2,5 / 1000 = 168$$

Ogni coniuge pagherà $168 / 2 = 84$ euro.

Sono previste detrazioni?

Con il venir meno dell'imposta dovuta sull'abitazione principale dovrebbero venir meno anche le detrazioni che i comuni hanno approvato in questi anni.

È comunque sempre possibile che il comune, in presenza di fattispecie particolari (ad esempio la presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap), riconosca specifiche detrazioni.



Quando si paga?

Anche questo lo decide ogni singolo comune, tenendo conto però, che: devono essere previste almeno due rate semestrali (ma l'imposta potrebbe essere divisa anche in più rate)

il cittadino può sempre decidere di pagare tutta l'imposta con un unico versamento entro il 16 giugno dell'anno di riferimento. In questi anni, nella maggior parte dei casi, i comuni hanno stabilito le medesime scadenze dell'IMU.

Come si paga?

Con bollettino di conto corrente postale o con modello F24 (come per l'IMU).

Ci sono obblighi di dichiarazione?

Ogni comune potrebbe prevedere modalità (e moduli) diversi di dichiarazione, sia per la TASI che per la TARI e per l'IMU; la regola generale è che queste dichiarazioni andranno presentate tutte le volte che si modificano i criteri per calcolare le imposte di riferimento (ad esempio, quando l'inquilino cessa di abitare un immobile o l'esistenza di un contratto di comodato registrato con i propri figli o genitori).

I termini di presentazione sono attualmente fissati dal DI 85/2013 al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati gli eventi che hanno generato l'obbligo di presentazione della dichiarazione

Documenti necessari

TASI

- Visura catastale, atto notarile, contratto di affitto o altro documento da cui risulti la rendita catastale dell'immobile.