

Circolari Speciali

ACCONTO IMU E TASI 2017

Sistema **RATIO**
Centro Studi Castelli



VERSAMENTO ACCONTO IMU 2017

Art. 13 D.L. 6.12.2011, n. 201 - Art. 1, c. 42 L. 11.12.2016, n. 232 - Art. 2 D.L. 31.08.2013, n. 102 - Art. 1, c. 708 L. 27.12.2013, n. 147 - L. 28.12.2015, n. 208 - R.M. Economia 26.06.2015, n. 6/DF - R.M. Economia 5.11.2015, n. 10/DF - R.M. Economia 17.02.2016, n. 1/DF - Circ. Ag. Entrate 1.02.2016, n. 2

Si riassumono brevemente gli elementi di base per il calcolo generale dell'Imu, ricordando che la L. 232/2016 ha sospeso, anche per l'anno 2017, l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle Regioni e agli enti locali con legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015.

PRESUPPOSTO	⇒	L'Imu ha per presupposto il possesso di immobili (derivante da proprietà o da diritto reale).													
BASE IMPONIBILE	⇒	<p>Fabbricati⁽¹⁾⁽²⁾ ⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendita catastale (risultante al 1.01), rivalutata del 5%, moltiplicata per il coefficiente: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria catastale</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale "B"</td> <td rowspan="2">140</td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali C/3, C/4, C/5</td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali A/10 e D/5</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale D (escluso D/5)</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>Categoria catastale C/1</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze (una per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7), con esclusione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. 	Categoria catastale	Coefficiente	Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7	160	Gruppo catastale "B"	140	Categorie catastali C/3, C/4, C/5	Categorie catastali A/10 e D/5	80	Gruppo catastale D (escluso D/5)	65	Categoria catastale C/1	55
	Categoria catastale	Coefficiente													
	Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7	160													
Gruppo catastale "B"	140														
Categorie catastali C/3, C/4, C/5															
Categorie catastali A/10 e D/5	80														
Gruppo catastale D (escluso D/5)	65														
Categoria catastale C/1	55														
⇒	<p>Terreni agricoli⁽³⁾ ⇒</p> <p>Reddito dominicale risultante in Catasto (al 1.01), rivalutato del 25%, x coefficiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria catastale</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coefficiente</td> <td>135</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria catastale	Coefficiente	Coefficiente	135										
Categoria catastale	Coefficiente														
Coefficiente	135														
⇒	<p>Aree fabbricabili ⇒</p> <p>Valore commerciale al 1.01 (valore di mercato, tenuto conto di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per lavori, prezzi medi di mercato).</p>														
ALIQUOTE	⇒	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aliquota base</th> <th colspan="3">Autonomia dei Comuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ordinaria</td> <td>0,76%</td> <td>+/-</td> <td>0,30%⁽⁴⁾</td> </tr> <tr> <td>Abitazione principale (se tassabile)</td> <td>0,40%</td> <td>+/-</td> <td>0,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Aliquota base	Autonomia dei Comuni			Ordinaria	0,76%	+/-	0,30% ⁽⁴⁾	Abitazione principale (se tassabile)	0,40%	+/-	0,20%	
Aliquota base	Autonomia dei Comuni														
Ordinaria	0,76%	+/-	0,30% ⁽⁴⁾												
Abitazione principale (se tassabile)	0,40%	+/-	0,20%												
RIDUZIONI Dal 2016	⇒	<p>La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (figli o genitori) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che: il contratto sia registrato; il comodante possieda un solo immobile in Italia⁽⁵⁾; il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.</p> <p>⇒ Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, l'Imu, determinata applicando le aliquote stabilite dal Comune, è ridotta al 75% (sconto del 25%).</p>													
VERSAMENTO	⇒	<p>• L'Imu è versata in 2 rate:</p>													
	⇒	<p>.. acconto Entro il 16.06 ⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'imposta è calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente; pertanto, non ha rilevanza la delibera pubblicata per l'anno in corso prima del 16.06. • L'acconto è generalmente pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno precedente. 													
	⇒	<p>.. saldo Entro il 16.12 ⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si utilizzano le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso, qualora pubblicate sul sito www.finanze.it entro il 28.10; in mancanza, si utilizzano le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente. • Il saldo è pari all'imposta dovuta per l'anno in corso meno l'acconto versato. 													
⇒	<p>• È prevista la possibilità di versare in un'unica soluzione, il 16.06, applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può, tuttavia, considerarsi definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni Imu per l'anno in corso fino a ottobre).</p>														

Note

⁽¹⁾ La base imponibile è **ridotta del 50%**: a) per i fabbricati di interesse storico o artistico; b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; è ridotta del **25%** per immobili concessi in locazione a canone concordato (L. 431/1998).

⁽²⁾ Per i fabbricati di categoria "D" privi di rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore che risulta dalle scritture contabili applicando, per ciascun anno di formazione, i coefficienti stabiliti con decreto ministeriale. Sono, invece, assoggettati a Imu sia i terreni incolti sia gli orticelli (interrogazione parlamentare 5-08570/2016).

⁽³⁾ A decorrere dall'anno 2016 l'esenzione dall'IMU per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze 14.06.1993, n. 9. Sono, altresì, esenti dall'Imu i **terreni agricoli: posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali**, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla L. 28.12.2001, n. 448; a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inuscupabile.

⁽⁴⁾ I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43, Tuir, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti Ires, ovvero nel caso di immobili locati.

⁽⁵⁾ Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, **possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.

APPROFONDIMENTI

ESENZIONE ABITAZIONE
PRINCIPALE E IMMOBILI
ASSIMILATI

- L'imposta municipale propria non si applica:
 - .. all'**abitazione principale e alle pertinenze** della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - .. alle 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;
 - .. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**;
 - .. alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - .. a 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** a ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - .. all'unica unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, sempreché risultino pensionati nei rispettivi paesi di residenza.

Possibili assimilazioni se deliberate dal Comune	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.
Fabbricati rurali strumentali	<ul style="list-style-type: none"> • Non è dovuta l'Imu relativa ai fabbricati rurali a uso strumentale, di cui all'art. 13, c. 8 D.L. 201/2011. • È abrogata, inoltre, la facoltà, per le Province Autonome di Trento e di Bolzano, di prevedere che i fabbricati rurali a uso strumentale siano assoggettati all'Imu nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'art. 13, c. 8 D.L. 201/2011, con la connessa possibilità di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni.
Pertinenze	Ai fini Imu, per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate , anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

IMU E TASI NEL CASO
DI IMMOBILI
IN COMODATO AI FIGLI

- Ai fini del calcolo dell'Imu i Comuni non possono più considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato, dal soggetto passivo, ai parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale.
- La base imponibile Imu (e Tasi) è **ridotta del 50%** per le unità immobiliari (e relative pertinenze), fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado** (figli o genitori) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti:
 - .. il **contratto sia registrato**;
 - .. il comodante possieda un solo immobile in Italia;
 - .. il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, **possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione Imu.

**ABITAZIONE PRINCIPALE
DI LUSSO**

- Dall'imposta dovuta, calcolata con l'**aliquota dello 0,40%** (salvo modifiche apportate dal Comune) per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **€ 200,00 rapportati al periodo dell'anno** durante il quale si protrae tale destinazione.
- Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi **proporzionalmente alla quota** per la quale la destinazione medesima si verifica.
- I Comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.
- La suddetta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

IMMOBILI MERCE
D.L. 102/2013

- Sono **esenti dall'Imu** i fabbricati costruiti e **destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finché permane tale destinazione e non siano, in ogni caso, locati.

**ESENZIONE IMU TERRENI
AGRICOLI**

- **A decorrere dall'anno 2016** l'esenzione dall'Imu per i terreni agricoli ricadenti in **aree montane o di collina** delimitate si applica sulla base dei criteri individuati dalla **C.M. Fin. 14.06.1993, n. 9**.
- Sono, altresì, esenti dall'Imu i terreni agricoli:
 - .. posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, **indipendentemente dalla loro ubicazione**;
 - .. ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla L. 28.12.2001, n. 448;
 - .. a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Conseguentemente, **a decorrere dall'anno 2016 sono abrogate le precedenti disposizioni sull'individuazione dei terreni agricoli imponibili ed esenti** (art. 1, cc. da 1 a 9-bis D.L. 4/2015), nonché quelle relative alla determinazione della base imponibile di detti terreni (art. 13, c. 5 e 8-bis D.L. 201/2011).

Aree edificabili	<ul style="list-style-type: none"> • Esenti se: <ul style="list-style-type: none"> .. possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali (IAP); .. utilizzate per attività di coltivazione, silvicoltura, allevamento di animali ed attività agricole connesse.
-------------------------	--

**ESENZIONE IMMOBILI
A DESTINAZIONE SPECIALE
(IMBULLONATI)**

- **A decorrere dal 1.01.2016** 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, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni**, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.
- **Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**. Pertanto, ne consegue che **non risultano più assoggettati a Imu** gli impianti e i macchinari "imbullonati".
- A decorrere dal 1.01.2016 gli intestatari catastali di tali immobili possono presentare atti di aggiornamento, ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19.04.1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri previsti.

ALTRE ESENZIONI

Ris. Mef 7/DF/2015

- Possono fruire dell'esenzione Imu e Tasi gli immobili utilizzati:
 - .. dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR);
 - .. dall'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);
 destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività di ricerca scientifica.

DICHIARAZIONE IMU

- I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30.06** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando apposito modello.
- La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Dichiarazione per immobili merce	<ul style="list-style-type: none"> • Le imprese che possiedono gli "immobili merce" sono tenute a presentare, entro il 30.06, la dichiarazione Imu, a pena di decadenza dall'esenzione, nella quale: <ul style="list-style-type: none"> .. attestare il possesso dei requisiti richiesti; .. indicare i dati identificativi catastali degli immobili per i quali opera l'esenzione.
---	---

ASPETTI OPERATIVI

Tavola

Codici tributo

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze (di lusso)	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D (aliquota 0,76%)	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

Esempio n. 1

Calcolo Imu per abitazione a disposizione (per anno intero)

Dati	Abitazione tenuta a disposizione posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario.	<ul style="list-style-type: none"> Rendita catastale dell'abitazione = € 750,00 Rendita catastale rivalutata del 5% = € 787,50 Moltiplicatore = 160 Aliquota 2016 = 0,86% 	
Calcoli	Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)	€ 126.000,00	x
	Aliquota 2016	0,86%	x
	Percentuale di possesso	100/100	x
	Mesi di possesso	12/12	=
	Imu annua	€ 1.083,60	
Acconto	Imu dovuta acconto (€ 1.083,60 x 50%) = € 541,80 (arrotondato)	€ 542,00	
Entro il 16.06.2017			

Esempio n. 2

Compilazione del modello F24 standard

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/codice comune	Rovv. variati	Immob. acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
D 9 6 9		X		1	3918		2017	542,00		
								TOTALE G	542,00 H	SALDO (G-H)
										542,00

...omissis...

FIRMA _____ **SALDO FINALE** EURO + **542,00**

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

DATA	CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE	Pagamento effettuato con assegno	<input type="checkbox"/> bancario/postale
giorno mese anno	AZIENDA CAB/SPORTELLIO	n.ro	<input type="checkbox"/> circolare/vaglia postale
1 6 0 6 2 0 1 7		tratto / emesso su	cod. ABI CAB

Esempio n. 3

Compilazione del bollettino postale

<p>CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento</p> <p>€ sul C/C n. 1008857615 di Euro 542,00</p> <p>IMPORTO IN LETTERE cinquecentoquarantadue/00</p> <p>INTESTATO A: PAGAMENTO IMU Codice Catastale (1) D 9 6 9</p> <p>Codice Fiscale RSSMRA69C23F205P Nome e Cognome/Ragione Sociale Mario Rossi</p> <p>data di nascita 230369 sesso (M o F) M Comune di nascita Milano Prov. Nasc. MI</p> <p>Tabella IMU: abitazione princ. 0,00; fabbricati rurali 0,00; terreni 0,00; aree fabbricabili 0,00; altri fabbricati 0,00; X 1 17 0,00 542,00</p>	<p>CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito</p> <p>€ sul C/C n. 1008857615 di Euro 542,00</p> <p>TD 451 IMPORTO IN LETTERE cinquecentoquarantadue/00</p> <p>INTESTATO A: PAGAMENTO IMU Codice Catastale (1) D 9 6 9</p> <p>Codice Fiscale RSSMRA69C23F205P Nome e Cognome/Ragione Sociale Mario Rossi</p> <p>data di nascita 230369 sesso (M o F) M Comune di nascita Milano Prov. Nasc. MI</p> <p>Tabella IMU: abitazione princ. 0,00; fabbricati rurali 0,00; terreni 0,00; aree fabbricabili 0,00; altri fabbricati X 1 17 0,00 542,00</p>
---	---

001008857615 < 451 >

VERSAMENTO ACCONTO TASI 2017

Art. 1, cc. 669-679, 681, 688-689 L. 27.12.2013, n. 147 - L. 28.12.2015, n. 208 - D.L. 6.03.2014, n. 16, conv. L. 2.05.2014, n. 68 - Art. 1, cc. 448 e 679 L. 23.12.2014, n. 190 - D.M. 23.05.2014 - Ris. Ag. Entrate 24.04.2014, n. 46/E - Ris. 17.02.2016, n. 1/DF - Comun. stampa 19.05.2014, n. 128 - D.L. 9.06.2014, n. 88 - R.M. Economia 25.03.2015, n. 3/DF - R.M. Economia 1.10.2015, n. 8/DF - Nota Ifel 12.05.2015 - Circ. Ag. Entrate 1.02.2016, n. 2

Il presupposto impositivo della Tasi è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree fabbricabili. Sono esclusi i terreni agricoli e, dal 1.01.2016, le abitazioni principali non di lusso. È ridotta del 50% la base imponibile TASI e IMU per gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale.

DETERMINAZIONE	⇒	<ul style="list-style-type: none"> • Possesso (proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie) o detenzione (conduttori e comodatari), a qualsiasi titolo, di fabbricati, ad eccezione dell'abitazione principale (escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), e di aree edificabili, come definiti ai fini Imu. • Sono esclusi, in ogni caso, i terreni agricoli⁽¹⁾. Sono imponibili: le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative; le aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C., non detenute o occupate in via esclusiva. 					
TERMINI DI PAGAMENTO	⇒	1 ^a rata (acconto) ⇒ 16.06.2017 ⇒ Il versamento della 1 ^a rata della Tasi è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente.					
	⇒	2 ^a rata (saldo) ⇒ 16.12.2017 ⇒ <ul style="list-style-type: none"> • Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base degli atti pubblicati, nel sito informatico Mef, alla data del 28.10 di ciascun anno di imposta. • In caso di mancata pubblicazione entro tale termine si applicano gli atti adottati per l'anno precedente. 					
	— oppure —						
⇒	Unica soluzione ⇒ È prevista la possibilità di versare in un'unica soluzione, il 16.06, applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può tuttavia considerarsi definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni Imu per l'anno in corso fino a ottobre).						
DETERMINAZIONE DELLA TASI⁽²⁾	⇒	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">Base imponibile x aliquota (tenendo conto dell'eventuale detrazione)⁽³⁾</td> <td style="text-align: center;">x</td> <td style="text-align: center;">Mesi di possesso⁽⁴⁾</td> <td style="text-align: center;">x</td> <td style="text-align: center;">Percentuale di possesso</td> </tr> </table>	Base imponibile x aliquota (tenendo conto dell'eventuale detrazione) ⁽³⁾	x	Mesi di possesso ⁽⁴⁾	x	Percentuale di possesso
	Base imponibile x aliquota (tenendo conto dell'eventuale detrazione) ⁽³⁾	x	Mesi di possesso ⁽⁴⁾	x	Percentuale di possesso		
⇒	<p>La base imponibile è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (figli o genitori) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che: il contratto sia registrato; il comodante possieda un solo immobile in Italia⁽⁵⁾; il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.</p> <p>Per gli immobili locati a canone concordato, di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, la Tasi, determinata applicando le aliquote stabilite dal Comune, è ridotta al 75% (sconto del 25%).</p>						
VERSAMENTO	⇒	Modalità ⇒ <ul style="list-style-type: none"> • Modello F24 [cartaceo o telematico, in base alle disposizioni introdotte dall'art. 11 D.L. 66/2014]; _____ oppure _____ • Apposito bollettino di conto corrente postale. 					
	⇒	Versamento minimo ⇒ <ul style="list-style-type: none"> • L'importo è stabilito nella delibera o regolamento comunale. • In mancanza delle delibere, deve essere rispettato l'importo di € 12,00 (art. 25 L. 289/2002). 					
	⇒	Compensazione ⇒ Il versamento mediante il modello F24 consente la compensazione dell'importo dovuto con eventuali crediti.					
	⇒	Arrotondamento ⇒ Il versamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'unità di euro per ciascun rigo del modello F24.					
Note		<p>⁽¹⁾ Sono esclusi dall'imposizione ai fini Tasi, in quanto considerati agricoli, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali; in tal caso non si considerano aree fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai predetti soggetti e sui quali persiste l'esercizio delle attività agricole. Si applica, invece, la Tasi ai terreni condotti ma non posseduti da coltivatori diretti o da IAP, in quanto assimilati ad aree edificabili (Faq Mef 3.06.2014 nn. 9 e 10).</p> <p>⁽²⁾ Nel caso di locazione o comodato si deve procedere anche alla suddivisione tra proprietario e occupante. L'occupante versa la Tasi nella misura stabilita dal Comune nel regolamento, compresa fra il 10% e il 30% dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando la relativa aliquota. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'immobile. In assenza di delibera il possessore è tenuto a versare il 10% e il proprietario il 90%.</p> <p>⁽³⁾ Il Comune, con regolamento, può prevedere riduzioni ed esenzioni.</p> <p>⁽⁴⁾ Almeno 15 giorni per considerare il mese intero.</p> <p>⁽⁵⁾ Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione Imu.</p>					

CALCOLO DELL'IMPOSTA

BASE IMPONIBILE

- Esclusioni:
 - .. abitazione principale non di lusso;
 - .. terreni agricoli;
 - .. aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti e Iap.



• **Fabbricati iscritti in Catasto**

• La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'Imu, di cui all'art. 13 D.L. 201/2011: è calcolata applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, gli specifici moltiplicatori.

Moltiplicatori	Categoria	Moltiplicatore
	A (escluso A/10), C/2, C/6, C/7	160
	A/10 e D/5	80
	B, C/3, C/4, C/5	140
	C/1	55
	D (esclusi D/5)	65

• **Aree fabbricabili**

• Per le aree fabbricabili si tiene conto del valore commerciale dell'area al 1.01 dell'anno di imposizione.

• **Riduzioni**

- La base imponibile è ridotta della misura del **50%**:
 - .. per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 D. Lgs. 22.11.2004, n. 42;
 - .. per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
- La base imponibile è ridotta del **25%** per immobili concessi in **locazione a canone concordato**.

• **Fabbricati del gruppo catastale "D"**

- Se **provvisti di rendita**, la base imponibile è calcolata moltiplicando la rendita per il coefficiente 65 (80 per la categoria D/5).
- Qualora all'immobile non sia attribuita la rendita catastale:
 - .. si dovrà ricorrere a un tecnico, al fine di ottenere la rendita "proposta" nel caso sia di proprietà di un privato;
 - .. nel caso sia di **proprietà di un'impresa**, il valore è dato dall'ammontare dei costi che risultano dalle scritture contabili al 1.01 dell'anno di tassazione, applicando i coefficienti stabiliti annualmente con decreto ministeriale.

ALIQUOTA TASI

- L'aliquota di base della Tasi è pari all'**1%**.
- Il comune può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento, ovvero aumentarla nel limite del vincolo.
- Per il 2017 sono sospese le delibere degli enti locali che aumentano i tributi rispetto alle aliquote stabilite per il 2015.

Vincolo	La somma delle aliquote della TASI e dell'IMU, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu (10,60%, o inferiore, in base alla tipologia di immobile).
----------------	---

Aliquota massima	<ul style="list-style-type: none"> • L'aliquota massima non può superare: <ul style="list-style-type: none"> .. in generale, il 2,50%; .. per i fabbricati rurali strumentali, 1,00%. • In deroga, per il 2015 i limiti potranno essere elevati di 0,80% per i comuni in dissesto finanziario. Pertanto: <ul style="list-style-type: none"> .. l'aliquota massima Tasi poteva essere elevata fino al 3,30% (dal 2,50%); .. in ogni caso la somma di Imu e Tasi non poteva superare il limite massimo dell'11,40% (dal 10,60%). • Anche per il 2017 è possibile mantenere la maggiorazione dello 0,80% nella misura deliberata nel 2015 e confermata per il 2016.
-------------------------	--

Fabbricati merce inventuti	<ul style="list-style-type: none"> • Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni-merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota dal 2016 è ridotta allo 0,1%. • I Comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, fino allo 0,25% o, in diminuzione, fino all'azzeramento.
-----------------------------------	---

IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTO NON PROPRIETARIO

• **Occupante**

Dal 10% al 30%

- Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.
- L'occupante versa la Tasi nella misura, stabilita dal Comune nel regolamento, compresa fra il 10% e il 30% dell'ammontare complessivo della Tasi, calcolato applicando la relativa aliquota.

Nel caso di mancata determinazione della percentuale dovuta dall'occupante, è pari al **10%** dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale.

• **Proprietario**

Dal 90% al 70%

- La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

