

OGGETTO: Saldo IMU e TASI 2015

Premessa

Il prossimo 16 dicembre 2015 è in scadenza il saldo IMU e TASI 2015.

L'IMU (Imposta Municipale Unica) colpisce le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni di lusso o di pregio), le seconde abitazioni (a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza), le aree fabbricabili, i terreni agricoli (con alcune eccezioni come ad esempio i terreni ubicati in comuni c.d. "montani) e gli immobili ritenuti a essi strumentali.

Sono soggetti passivi dell'IMU: il proprietario dell'immobile, l'usufruttuario; il titolare di diritto di abitazione, di enfiteusi, di superficie e d'uso; il locatario di bene in leasing e il concessionario di beni demaniali.

Dunque, ad esempio, per un'immobile concesso dal genitore in usufrutto al figlio, l'IMU deve essere versata da quest'ultimo e non dal genitore "nudo proprietario".

Sono soggetti alla TASI (Tassa sui servizi indivisibili):

- 1) i fabbricati, inclusa l'abitazione principale e pertinenze;
- 2) le aree edificabili e le aree scoperte (es. parcheggi).

La TASI non colpisce, invece, i terreni agricoli.

Sono soggetti passivi TASI sia il possessore dell'immobile (a titolo di proprietà o altro diritto reale: usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.) che il detentore (es. inquilino) se per quest'ultimo il periodo di possesso si protrae per almeno 6 mesi nel corso dell'anno.

Sia IMU sia TASI sono dovute in base ai mesi ed alla percentuale di possesso. Ai sensi dell'art. 9 comma 2 D.Lgs. n. 23/2011 è da considerare come "per intero", il mese in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni. Stessa cosa vale anche ai fini TASI (FAQ 4 giugno 2014 del MEF).

Per l'IMU, ogni comproprietario è responsabile autonomamente della propria obbligazione tributaria. Per la TASI invece i comproprietari sono responsabili solidalmente.

Il versamento è eseguito con Modello F24 in cui indicare appositi codici tributo (o con bollettino postale laddove il comune lo preveda). Fanno eccezione i residenti all'estero per gli immobili posseduti in Italia, per i quali il versamento è eseguito con bonifico inserendo il codice IBAN del comune destinatario, il codice fiscale o partita Iva del contribuente (in mancanza il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza).

IMU e TASI abitazione principale e pertinenze

L'IMU 2015 non è dovuta sulle abitazioni principali non di lusso (cat. A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7) e relative pertinenze. È invece dovuta su abitazione principale di lusso (cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze.

Per l'abitazione principale è riconosciuta una detrazione pari a 200,00 euro (da rapportare anch'essa alla percentuale e ai mesi di possesso) con la possibilità per i comuni di elevarla fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

La TASI è, invece, dovuta sull'abitazione principale (indipendentemente dalla categoria catastale) e relative pertinenze. L'eventuale detrazione ai fini TASI è lasciata all'esclusiva autonomia comunale (quindi occorre verificare se la delibera TASI del comune prevede qualcosa in merito).

Sia per l'IMU sia per la TASI, vale la regola fissata dalla CM 3/Df/2012, in cui è stato precisato che le pertinenze associabili all'abitazione principale sono esclusivamente quelle appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità per ciascuna di esse.

Ai sensi del D.L. n. 201/2011 *“nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*.

Tuttavia, come chiarito dalla CM 3/Df/2012, i coniugi (non legalmente separati) sono legittimati a sdoppiare la residenza qualora gli immobili siano ubicati in Comuni diversi. In questo modo, pertanto, essi hanno la possibilità di beneficiare delle agevolazioni e delle esenzioni IMU ciascuno per il proprio immobile di residenza (abitazione principale).

Il legislatore lascia all'autonomia comunale la possibilità di assimilazione all'abitazione principale dell'immobile concesso in comodato ai parenti in linea retta o di proprietà di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o altre ipotesi di assimilazione. L'assimilazione deve essere prevista dalla stessa delibera comunale nel rispetto delle condizioni fissate dal Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 73 del 28 marzo 2014, coordinato con la Legge di Conversione 23 maggio 2014).

L'IMU non è altresì dovuta:

- sulle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- sui fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della Solidarietà sociale, il Ministro delle Politiche per la famiglia e il Ministro per le Politiche giovanili e le Attività sportive del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- sull'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 polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del Decreto Legislativo 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.

TASI inquilino

È soggetto passivo TASI sia il possessore dell'immobile (a titolo di proprietà o altro diritto reale: usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.) che il detentore (es. inquilino) se per quest'ultimo il periodo di possesso si protrae per almeno 6 mesi nel corso dell'anno.

La percentuale di TASI dovuta da quest'ultimo (inquilino) è quella fissata dalla stessa delibera comunale nel rispetto dei limiti di legge (tra il 10% e il 30% e se nulla prevede la delibera si deve intendere la misura del 10%).

Pertanto, se per l'inquilino il possesso dell'immobile nel 2015 si è protratto per più di sei mesi, questi deve versare la TASI nella misura percentuale fissata dalla delibera (o nella misura del 10% se la delibera nulla stabilisce). Si considera per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni.

Anche se per l'inquilino l'abitazione in oggetto dovesse rappresentare la sua abitazione principale, l'aliquota da applicare, per il calcolo della quota TASI 2015 a suo carico, è quella ordinaria (altri immobili) stabilita dal comune di ubicazione o quella specificamente prevista per gli immobili concessi in affitto. Infatti, il comune potrebbe anche deliberare specifiche aliquote per gli immobili concessi in affitto (ad esempio potrebbe stabilire l'aliquota dell'1 per mille per contratti di locazione a canone concordato ed aliquota dell'1,3 per mille per quelli a canone libero e così via).

L'inquilino e proprietario sono autonomamente responsabili del tributo di propria competenza e ciascuno effettua il pagamento separatamente e senza responsabilità solidale tra di essi. La responsabilità solidale c'è solo tra i comproprietari o tra i coinquilini.

IMU e TASI ex casa coniugale

Ai fini IMU (comma 707 Legge n. 147/2013), la casa coniugale assegnata all'ex coniuge è considerata abitazione principale per il coniuge assegnatario e come tale è esonerata dall'IMU se appartenente alle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6 e A7 (categorie non di lusso) e relative pertinenze.

Mentre è assoggettata a IMU con aliquote e detrazioni previste per l'abitazione principale se di categoria A/1, A8 e A/9 (categorie di lusso) e relative pertinenze.

Stesso discorso non può valere ai fini TASI, poiché sono soggetti passivi del tributo sia il possessore che il detentore. Infatti, nell'ipotesi di assegnazione della casa coniugale a uno dei due coniugi (in seguito a separazione, divorzio o cessazione degli effetti civili del matrimonio), possono venirsi a creare due soggetti passivi TASI per l'immobile in questione: proprietario ed occupante/detentore. In particolare possono verificarsi tre ipotesi:

- 1) il coniuge non assegnatario è proprietario al 100% dell'immobile assegnato all'altro coniuge;
- 2) il coniuge assegnatario è proprietario al 100% dell'immobile assegnatogli;
- 3) i due coniugi sono comproprietari dell'immobile assegnato.

Nell'ipotesi di cui al punto 1) il coniuge non assegnatario resta possessore dell'immobile (a titolo di proprietà) mentre l'ex coniuge assegnatario ne diventa detentore materiale. Pertanto, in applicazione della disciplina TASI, l'imposta è dovuta da entrambi i soggetti: coniuge non assegnatario in qualità di possessore e l'ex coniuge assegnatario in qualità di detentore materiale. Quest'ultimo deve versare la sua quota TASI sulla base della percentuale stabilita dalla delibera comunale, mentre la restante parte dovrà essere versata dal coniuge non assegnatario.

Nell'ipotesi di cui al punto 2), invece, poiché il possessore e detentore coincidono di conseguenza la TASI è dovuta interamente dall' ex coniuge assegnatario.

Infine, nell'ipotesi di cui al punto 3) mancherebbe la figura del detentore materiale dell'immobile, poiché l'ex coniuge assegnatario è al tempo stesso possessore (a titolo di proprietà nella misura del 50%) e occupante l'immobile e il coniuge non assegnatario a sua volta resta in ogni caso possessore (a titolo di proprietà nella misura del 50%). Pertanto la TASI è dovuta da entrambi gli ex coniugi rispettivamente per la propria quota di possesso (50% ciascuna).

IMU terreni agricoli

Ai sensi del comma 1 art. 1 D.L. n.4/2014, a decorrere dall'anno 2015 l'IMU non si applica:

- 1) ai 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);
- 2) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della Legge 28 dicembre 2001, n. 448);
- 3) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT.

Per i terreni agricoli non rientranti nelle predette ipotesi di esonero, ma posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), il moltiplicatore per il calcolo della base imponibile IMU è ridotto a 75 (in luogo di 135) e l'IMU è calcolata sulla parte della base imponibile eccedente i 6.000 euro, con ulteriore riduzione dell'imposta nelle seguenti misure:

- 70% dell'imposta gravante sulla parte di base imponibile eccedente € 6.000 e fino ad € 15.500;
- 50% dell'imposta gravante sulla parte di base imponibile eccedente € 15.500 e fino ad € 25.500;
- 25% dell'imposta gravante sulla parte di base imponibile eccedente € 25.500 e fino ad € 32.000.

Per i terreni agricoli, non rientranti nelle predette casistiche, l'IMU è dovuta nelle modalità ordinarie.

Si ricorda che il D.L. n. 78/2015, ha stabilito la proroga per il versamento dell'IMU agricola dal 16 giugno 2015 al 30 ottobre 2015 senza applicazione di sanzioni e interessi.

Per i coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola, è prevista una detrazione di 200 Euro, fino all'azzeramento dell'imposta dovuta, per i terreni ubicati nei comuni collinari svantaggiati, secondo l'elenco contenuto nell'allegato 0A del D.L. 4/2015.

Tale detrazione, va rapportata sempre ai mesi ed alla percentuale di possesso e con al CM del 2805/2015, il MEF ha chiarito che:

- a) la detrazione si applica anche nel caso di concessione di terreni in comodato o affitto a coltivatori diretti o IAP, a condizione che il possessore sia a sua volta un coltivatore diretto o IAP;
- b) in caso di pluralità di terreni posseduti, la detrazione è unica;

- c) in caso di possesso di terreni situati in comuni diversi, la detrazione deve essere ripartita nei vari comuni in base al valore dei terreni, al periodo e alla quota di possesso;
- d) in caso di terreno posseduto e condotto da soggetti con qualifica diversa, la detrazione si ripartisce solo tra i soggetti aventi la qualifica di coltivatore diretto IAP, iscritti nella previdenza agricola.

IMU e TASI pensionati esteri iscritti all'AIRE

Ai sensi del comma 1 art. 9-bis D.L. n. 47/2014 a partire dall'anno 2015, *“è considerata direttamente adibita ad abitazione principale 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”*.

Pertanto, se rispettati tutti i requisiti (pensione estera, residenza estera, iscrizione AIRE, immobile non locato o concesso in comodato), l'immobile posseduto in Italia dal pensionato estero è assimilato ad abitazione principale e dunque è esonerato dall'IMU se di categoria non di lusso, mentre è soggetto a IMU (abitazione principale) se appartenente a categoria di lusso.

Il successivo comma 2 dell'art. 9-bis del D.L. n. 47 del 2014 dispone altresì che *“sull'unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi”*.

Con la Circolare n. 10/Df/2015, con cui sono stati forniti chiarimenti in merito al caso in cui i cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), aventi diritto all'applicazione del trattamento di favore in materia di imposta municipale propria (IMU), previsto dall'art. 9-bis del D. L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, siano proprietari di più abitazioni dislocate in diversi comuni del territorio italiano, il Ministero delle Finanze ha precisato che *“il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione del regime di favore stabilito dall'IMU per l'abitazione principale; le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati”*

La scelta deve essere effettuata attraverso la presentazione della dichiarazione di cui al D. M. 30 ottobre 2012 in cui il proprietario dell'alloggio deve anche barrare il campo 15 relativo alla “Esenzione” e riportare nello spazio dedicato alle “Annotazioni” la seguente frase: *“l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011”*.

Il contribuente ha la facoltà di individuare anche le pertinenze per le quali applicare il regime agevolato (nei limiti di tre pertinenze ciascuna di categoria catastale differente).

Il saldo IMU e TASI 2015

L'IMU e la TASI sono versate in acconto e saldo. L'acconto andava versato entro il 16 giugno 2015 (ad eccezione che per l'IMU terreni agricoli, per la quale c'è stata la proroga al 30 ottobre 2015).

Sia per l'IMU sia per la TASI, per il calcolo dell'acconto 2015 occorre considerare le aliquote deliberate dal comune per l'anno 2014 (salvo il caso in cui il comune per quella data avesse già reso noto le aliquote 2015).

L'acconto dovuto, era pari al 50% dell'importo complessivamente calcolato.

Per il calcolo del saldo, invece, occorrerà utilizzare le aliquote deliberate per il 2015, qualora il comune abbia emanato e pubblicato la relativa delibera sul sito del MEF entro lo scorso 28 ottobre 2015. Qualora ciò non sia avvenuto, allora anche per il calcolo del saldo si dovranno considerare le aliquote deliberate per il 2014.

Pertanto, se il comune non ha deliberato (o avendo deliberato ha lasciato invariato le aliquote rispetto al 2014), il saldo IMU e TASI sarà pari al restante 50% dell'importo complessivo calcolato a giugno in sede di acconto.

Qualora, invece, il comune avesse deliberato nuove aliquote 2015, occorrerà procedere al ricalcolo complessivo dell'imposta dovuta sulla base delle nuove aliquote e versare il conguaglio (cioè la differenza tra quanto calcolato complessivamente con le nuove aliquote e l'acconto già versato).

Il saldo è da versarsi entro il prossimo 16 dicembre 2015.

Potrebbe verificarsi che in sede di calcolo del saldo TASI 2015 l'aliquota TASI sia stata azzerata rispetto a quella utilizzata per il calcolo dell'acconto, con la conseguenza che nessuna TASI 2015 è dovuta sull'immobile in questione.

Infatti, ai sensi del comma 676 della Legge n. 147/2013 (Legge Stabilità 2014), *"... Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento"*.

In tale ipotesi, per l'acconto già versato, dunque, il contribuente vanta un credito nei confronti del comune, per le cui modalità di recupero è opportuno rivolgersi all'ufficio tributi del comune stesso, il quale potrebbe prevedere diverse possibilità (istanza di rimborso, possibilità di compensazione con il saldo IMU, ecc.).

Il ravvedimento dell'acconto

Con riferimento all'acconto 2015, chi non si è ravveduto con la forma "sprint" o "breve" o "intermedio", può ancora ravvedersi con il ravvedimento "lungo" versando entro il 30 giugno 2016 (termine entro cui è da presentarsi la dichiarazione IMU riferita al 2015):

- 1) l'imposta dovuta;
- 2) la sanzione pari al 3,75%;
- 3) gli interessi al tasso legale (attualmente pari allo 0,5%) per ogni giorno di ritardo.

Con riferimento all'IMU dovuta sui terreni agricoli, invece, chi ha saltato la scadenza del 16 giugno poteva ancora versare entro il 30 ottobre 2015 (senza sanzioni e interessi) in virtù della proroga disposta dal D.L. n. 78/2015.

Passata la scadenza del 30 ottobre 2015, è possibile rimediare con:

- **ravvedimento "sprint"** con una sanzione pari allo 0,2% per ogni giorno di ritardo se l'omesso o insufficiente versamento è regolarizzato nei primi 14 giorni dalla violazione (quindi entro il 13/11/2015);
- **ravvedimento "breve"** con una sanzione pari al 3% se la regolarizzazione è effettuata oltre i 14 giorni ma entro i 30 giorni successivi alla violazione (quindi entro il 30/11/2015);

- **ravvedimento “intermedio”** con sanzione pari al 3,33% se la regolarizzazione avviene entro 90 giorni dalla violazione (quindi entro il 29/01/2016);
- **ravvedimento “lungo”** con sanzione pari al 3,75%, a condizione che il versamento sia eseguito entro il termine per la presentazione della dichiarazione riguardante l'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, ovvero, se non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore. Poiché per l'IMU è prevista dichiarazione periodica (valevole anche ai fini TASI), il ravvedimento lungo scade il 30/06/2016 (termine entro cui è possibile presentare la dichiarazione IMU 2015).

Con le stesse modalità è possibile sanare l'insufficiente versamento.

Il ravvedimento del saldo

Con riferimento al saldo IMU e TASI 2015, chi salta la scadenza del 16 dicembre può ravvedersi:

- entro il 30/12/2015 ricorrendo al ravvedimento “sprint” (sanzione pari allo 0,2% per ogni giorno di ritardo);
- entro il 15/01/2016 ricorrendo al ravvedimento “breve” (sanzione pari al 3%);
- entro il 15/03/2016 ricorrendo al ravvedimento “intermedio” (sanzione pari al 3,3%);
- entro il 30/06/2016 ricorrendo al ravvedimento “lungo” (sanzione pari al 3,75%).

Alla sanzione occorre aggiungere gli interessi al tasso legale (attualmente pari allo 0,5%) per ogni giorno di ritardo.

Con le stesse modalità è possibile sanare l'insufficiente versamento.