

# IMU e TASI 2016 - novità 2016

Dal 1° gennaio 2016:

- viene eliminata la TASI sull'abitazione principale per i possessori e la quota TASI a carico degli occupanti/inquilini, quando l'immobile è abitazione principale; rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (Categoria A1, A8 e A9);
- per legge è introdotta una nuova disciplina per le unità immobiliari concesse in comodato
- non è dovuta l'IMU per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed IAP iscritti nella previdenza agricola.
- è prevista la riduzione delle imposte IMU e TASI del 25% per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998,
- è possibile presentare atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili escludendo i cd. imbullonati (macchinari, congegni attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo).

Per entrambi i tributi le scadenze sono le seguenti:

**acconto entro il 16 giugno 2016**

**saldo entro il 16 dicembre 2016.**

## IMU- imposta comunale sugli immobili

E' una imposta destinata principalmente al Comune, in relazione al possesso di beni immobili. E' dovuta dal proprietario, dall'usufruttuario, dal titolare del diritto d'uso, abitazione o superficie (titolari di diritti reali) di fabbricati, terreni agricoli\* e aree fabbricabili.

Dal 1° gennaio 2014 **non è dovuta sulle abitazioni principali e relative pertinenze, ad eccezione di quelle di lusso accatastate nelle categorie A1, A8 e A9.**

A decorrere dall'anno 2013 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel Gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard del 7,6 per mille. Se il comune, per questi fabbricati, delibera un'aliquota maggiore rispetto al 7,6 per mille, la differenza di gettito corrispondente rimane al Comune. Al Comune spetta, altresì, il gettito derivante da tutte le altre categorie di immobili.

**\* Dal 1° gennaio 2016 non è dovuta per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed IAP iscritti nella previdenza agricola.**

**Cosa si intende per abitazione principale ai fini IMU e TASI?**

**A) Abitazione principale e relative pertinenze:**

- è abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, locali di deposito), C/6 (garage, box, posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale indicata.

### **B) Abitazioni equiparate a quella principale per legge o per regolamento:**

1. le abitazioni possedute da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, purché non locate (art. 10 regolamento IUC);
2. una sola abitazione e relative pertinenze ammesse di cat. C2, C6 e C7, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, da cittadino italiano residente all'estero iscritto all'AIRE, già pensionato nel paese di residenza, a condizione che sia non locata e non data in comodato (dal 1° gennaio 2015 ex art. 9-bis D.L. 47/2014).

### **C) Abitazioni alle quali IMU e TASI non si applicano per legge:**

1. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, 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;
2. fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, aventi le caratteristiche di cui al DM 22.06.2008
3. casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
4. unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, da parte di Personale in servizio permanente alle Forze dell'ordine, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

Si ricorda che è abitazione principale anche l'alloggio su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite, ex art. 540 codice civile.

### **Cosa occorre fare per godere dell'equiparazione ad abitazione principale di un immobile ?**

In linea generale, nel caso di immobili che godono di agevolazioni di imposta (riduzioni o esenzioni) oppure nel caso in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie alla verifica del corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, il contribuente è tenuto per legge a presentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo e a pena di decadenza, una apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per le variazioni IMU.

Pertanto non è necessaria alcuna dichiarazione per l'abitazione di residenza di cui alla lettera A), mentre va presentata la dichiarazione nei casi di cui alle lettere B) e C). Il modello e le istruzioni per la compilazione della dichiarazione IMU sono scaricabili dal sito internet del Comune;

l'attestazione della sussistenza delle condizioni richieste dalla legge o dal regolamento va riportata nelle annotazioni poste in calce al modello.

La disciplina delle abitazioni concesse in comodato, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 e delle aliquote deliberate dal Comune, è la seguente:

### **IMU/TASI per abitazioni concesse in comodato a parenti - novità**

1) Dal 1° gennaio 2016 la base imponibile sia ai fini IMU che TASI delle unità immobiliari - escluse quelle classificate nelle categorie A1, A8 e A9 - concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti di primo grado in linea retta (genitori – figli) che le utilizzano come abitazione principale, **è ridotta del 50% a condizione che:**

- il contratto sia registrato, e che
- il comodante possieda, oltre a quello concesso in comodato, un solo immobile in Italia, che deve essere l'abitazione principale del comodante e deve essere ubicato nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato (sono sempre escluse dal beneficio le unità immobiliari classificate nelle categorie A1, A8 e A9).
- (art. 1, comma 10, Legge 208/2015- Legge di Stabilità 2016).

2) tutte le abitazioni e relative pertinenze ammesse concesse in comodato a parenti di primo grado (senza i requisiti di cui sopra) e di secondo grado, che le utilizzano quali abitazioni principali, e che abbiano registrato il contratto di comodato:

- sono soggette ad IMU **con aliquota agevolata del 5,6 per mille,**
- sono soggette a TASI a carico del solo comodante (il soggetto passivo che concede le unità immobiliari) indipendentemente dalle condizioni del comodatario (inquilino- occupante);

Per godere delle agevolazioni di cui al punto 1) è necessario presentare dichiarazione di variazione IMU - dovuta per legge - disponibile presso l'Ufficio Tributi e sul sito internet del Comune, mentre per il punto 2) è necessario presentare l'autocertificazione relativa.

### **TASI - tributo per i servizi indivisibili comunali**

La TASI è dovuta sia dal possessore che dall'eventuale utilizzatore di immobili, viene interamente introitata dal Comune ed è destinata per legge a coprire il costo per i servizi indivisibili forniti dal Comune quali: pubblica illuminazione, sicurezza stradale, anagrafe, attività culturali, sportive, ecc. E' dovuta da chiunque possiede (a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie) o detiene a qualsiasi titolo (locazione, comodato, affitto), fabbricati ed aree

edificabili, ad esclusione dei terreni agricoli e dell'abitazione principale (escluse quelle classificate nelle categorie A1, A8 e A9).

Per abitazione principale ai fini TASI valgono le medesime regole dell'IMU.

La base imponibile della TASI è la medesima dell'IMU, pertanto è indispensabile conoscere la Rendita Catastale (R.C.) dell'immobile, che in genere è riportata sul contratto di compravendita o di locazione; se questi atti risalgono a diversi anni fa, è opportuno accertarsi che il dato non sia variato, rivolgendosi all'Agenzia del Territorio, anche tramite internet, per ottenere una Visura Catastale.

In caso di più possessori, ciascuno determina e versa l'imposta in base alla propria quota di possesso ed applica l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva.

Nei casi diversi da abitazione principale come definita sopra per il possessore ed il detentore:

- se l'immobile è occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'immobile (possessore), l'imposta è dovuta sia dal possessore che dall'occupante e deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale, e poi ripartita tra quest'ultimo e l'occupante.
- se l'immobile è occupato dal possessore, questo deve versare il 100% della TASI, mentre se l'immobile è occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'immobile (possessore), la TASI complessivamente dovuta deve essere versata:
  - per il 70% da parte del possessore (proprietario, usufruttuario ecc),
  - per il 30% da parte dell'occupante (inquilino/conduttore/comodatario).

Gli occupanti sono tenuti in solido tra di loro all'adempimento dell'obbligazione tributaria: ciò significa che il Comune può richiedere il pagamento dell'intero tributo ad uno solo degli occupanti l'immobile. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

## Calcolo TASI

La TASI, come l'IMU, è dovuta proporzionalmente alle quote ed ai mesi di possesso dell'immobile e si ottiene **moltiplicando la base imponibile per l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva.**

**Base imponibile = rendita catastale (R.C.) rivalutata del 5% x coefficiente specifico**

Tipo immobile	Categoria catastale	Calcolo base imponibile
Abitazioni e cantine, soffitte, garage, posti auto, tettoie chiuse o aperte ecc.	A (esclusi A/10) C/2, C/6 e C/7	R.C. x 1,05 x 160
Uffici e studi privati	A/10	R.C. x 1,05 x 80
Negozi, bar, botteghe	C/1	R.C. x 1,05 x 55
Laboratori per arti o mestieri, palestre ecc.	C/3, C/4 e C/5	R.C. x 1,05 x 140
Capannoni industriali, centri commerciali, alberghi, teatri ecc., compresi i fabbricati rurali strumentali	da D/1 a D/10 (esclusi i D/5)	R.C. x 1,05 x 65

Istituti di credito, cambio e assicurazioni	D/5	R.C. x 1,05 x 80
---	-----	------------------

TASI complessivamente dovuta sull'immobile = base imponibile x aliquota  
 Se l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'immobile (possessore), l'imposta è dovuta sia dal possessore che dall'occupante.

TASI dovuta dal possessore = TASI totale x 70%

TASI dovuta dall'occupante = TASI totale x 30%

## Aliquote IMU e TASI per l'anno 2016

Tipologia	Aliquota IMU 2016	Aliquota TASI 2016
<b>Aliquota di base</b>	<b>8,6 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota ridotta</b> per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	<b>4 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota agevolata</b> - alloggi regolarmente assegnati dagli ex Istituti autonomi per le case popolari	<b>4 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota</b> per abitazioni e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado alle condizioni stabilite dalla normativa nazionale vigente. Il calcolo dell'imposta viene fatta applicando l'aliquota alla base imponibile ridotta secondo quanto stabilito dall'art. 13, comma 3, lett. a) del D.L. 201/2011	<b>4,6 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota</b> per abitazioni e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti fino al secondo grado se nelle stesse il parente ha stabilito la propria residenza anagrafica, e con contratto stipulato in forma scritta e regolarmente registrato.	<b>5,6 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota agevolata per le</b> unità abitative e loro pertinenze concesse in locazione con contratto concordato, L.431/1998, a nuclei familiari residenti, a studenti universitari, e per esigenze lavorative. <b>Ai sensi dell'art. 13 del DL 201/2011, comma 6 bis, l'imposta, determinata con le aliquote stabilite dal Comune, deve essere ridotta del 25%.</b>	<b>4,6 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota agevolata</b> per gli immobili concessi in uso gratuito, con contratto regolarmente registrato di durata non inferiore all'anno, ad associazioni di volontariato iscritte all'Albo Regionale, che la utilizzino per scopi istituzionali.	<b>4,6 ‰</b>	<b>0,5 ‰</b>
<b>Aliquote per gli immobili non produttivi di reddito fondiario ex art. 43 del TUIR</b> (immobili relativi ad imprese commerciali o che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti o professioni),	<b>7,6 ‰</b>	<b>1,5 ‰</b>
<b>Aliquota per gli immobili a disposizione</b> (immobili categorie abitative da A/1 ad A/9 e loro pertinenze, a disposizione del proprietario e non rientranti nelle fattispecie descritte precedentemente).	<b>9,6 ‰</b>	<b>1 ‰</b>
<b>Aliquota Aree edificabili</b>	<b>8,6 ‰</b>	<b>1 ‰</b>

<b>Aliquota per fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	<b>esenti</b>	<b>1 ‰</b>
<b>Terreni agricoli non esenti</b>	<b>8,6 ‰</b>	<b>Esenti</b>
<b>Aliquota</b> per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	<b>Esenti</b>	<b>0,5 ‰</b>

**Per la Tasi sono inoltre previste le seguenti aliquote:**

<b>aliquota ridotta</b> per tutti gli immobili e aree situati in zone periferiche prive di illuminazione, strade asfaltate e servizi a fruizione pubblica.	<b>0,5 ‰</b>
<b>aliquota ridotta</b> per i fabbricati e le aree fabbricabili ricadenti nell'Agglomerato Industriale gestito dal Consorzio Industriale Provinciale di Oristano	<b>0,5 ‰</b>

L'Amministrazione Comunale, per facilitare la determinazione della nuova imposta, ha messo a disposizione sul sito internet del Comune, un programma per il calcolo e la stampa del modello F24, e per la compilazione e la stampa della dichiarazione IMU.

## VERSAMENTO IMU E TASI

### Scadenza acconto 16 giugno 2016 e saldo 16 dicembre 2016

Il versamento va eseguito tramite modello F24 pagabile presso qualsiasi banca, ufficio postale o in via telematica.

<b>Codici tributo per modello F24</b>		
Codice catastale Comune di Oristano: <b>G113</b>		
tributo	codice	Descrizione
<b>IMU</b> di competenza del Comune	<b>3912</b>	IMU – abitazione principale e pertinenze
	<b>3914</b>	IMU – terreni agricoli
	<b>3916</b>	IMU – aree edificabili
	<b>3918</b>	IMU – altri fabbricati
<b>IMU</b> di competenza dello STATO	<b>3925</b>	IMU – immobili ad uso produttivo categoria D
<b>TASI</b> di competenza del Comune	<b>3958</b>	TASI - abitazione principale e pertinenze
	<b>3959</b>	TASI - fabbricati rurali ad uso strumentale
	<b>3960</b>	TASI - aree edificabili
	<b>3961</b>	TASI - altri fabbricati

**Attenzione! dal 1° ottobre 2014**, i pagamenti con F24 devono essere eseguiti:

- esclusivamente in modalità telematica tramite Entratel/Fisconline o home/remote banking **se il saldo finale è superiore a 1.000 euro**;
- esclusivamente in modalità telematica tramite Entratel/Fisconline o home/remote banking **in caso di compensazioni con saldo finale positivo**;

- esclusivamente in modalità telematica tramite Entratel/Fisconline, **in caso di compensazioni con saldo finale pari a zero.**

*(art 11 comma 2 del D.L. n. 66/2014 convertito in Legge n. 89/2014)*

Di conseguenza **l'F24 cartaceo sarà utilizzabile unicamente da contribuenti non titolari di Partiva Iva per pagamenti senza compensazione con saldo pari o inferiore a 1.000 euro.**

#### **INDICAZIONI UTILI ALL'UTENZA**

1. indirizzo ufficio Tributi: via Giuseppe Garibaldi 7- 09170 ORISTANO
2. recapiti telefonici: 078379111 (centralino comune)
  - uffici 0783791591
  - fax diretto 0783791565
3. posta elettronica: [protocollo@comune.oristano.it](mailto:protocollo@comune.oristano.it)
4. posta elettronica certificata (PEC): [istituzionale@pec.comune.oristano.it](mailto:istituzionale@pec.comune.oristano.it)
5. orario di apertura al pubblico: da Lunedì a Venerdì ore 10.00-12.00; il martedì anche di pomeriggio ore 16.00 -18.00
6. codice catastale Comune di Oristano G113