



*Studio Commerciale e Tributario Masciotti*

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 12/11/2015

**Spett.le Cliente**

***Studio Commerciale - Tributario***

***Fabrizio Masciotti***

***Dottore Commercialista e Revisore Contabile***

*Piazza Gaspare Ambrosini 25, Cap 00156 Roma*

*Tel 06/41614250 fax 06/41614219*

*e-mail: [info@studiomasciotti.it](mailto:info@studiomasciotti.it)*

**Oggetto:**

***Saldo IMU 2015***

***(in scadenza il 16 Dicembre 2015,***

***non dovuto per le abitazioni principali non di lusso)***

- ***chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo IMU sui fabbricati***

***Saldo TASI 2015***

***(in scadenza il 16 Dicembre 2015,***

***dovuta anche per le abitazioni principali nonché dagli inquilini e comodatari)***

- ***chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo TASI sui fabbricati***

*Fabrizio Masciotti*

*Dottore Commercialista e Revisore Contabile*



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

**Entro il prossimo 16.12.2015 va effettuato il versamento del saldo IMU e TASI 2015**, determinato applicando quanto previsto dalla delibera comunale pubblicata sul sito Internet del MEF entro il 28.10.2015, a congruaggio con quanto versato in acconto.

Il nostro Studio procederà, per i propri Clienti che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo del saldo IMU e TASI 2015 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento F24 i quali vi verranno inviati via mail entro la data di scadenza del 16 Dicembre 2015.

Come noto, la Finanziaria 2014 ha istituito la nuova **Imposta unica comunale**, c.d. "**IUC**", articolata nelle seguenti 2 componenti:

- 1) la prima, l'**"IMU"**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore degli immobili, esclusa l'abitazione principale non di lusso;
- 2) la seconda,  **riferita ai servizi**, a sua volta articolata:
  - nella "**TASI**" (Tributo per i servizi indivisibili), a fronte della **copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili** del Comune (es. pubblica sicurezza, illuminazione pubblica, servizi cimiteriali, manutenzione stradale, trasporto pubblico, ecc...);
  - nella "**TARI**" (Tassa sui rifiuti), per la copertura dei costi relativi al **servizio di gestione dei rifiuti urbani** (in sostituzione della TARES).

Innanzitutto si precisa che per l'abitazione principale (immobile in cui vi è dimora e residenza):

- non di lusso, non è dovuta l'IMU, ma è dovuta la TASI (la bozza della Finanziaria 2016 prevede, dall'anno 2016, l'abolizione della TASI per l'abitazione principale);
- di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9), è dovuta sia IMU che TASI.

## **"IMU"**

L'IMU sostituisce sia l'ICI e, per la componente immobiliare, sostituisce anche l'Irpef e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati; in altre parole:

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 ■ Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065  
Tel. + 39 06 41614250 r.a. ■ Fax + 39 06 41614219 ■ email: info@studiomasciotti.it

- *se l'immobile non è locato, di regola, si paga l'IMU;*
- *se l'immobile è locato, si paga l'IMU nonché Irpef e addizionali (o cedolare secca) dovute sul reddito derivante dal possesso dell'immobile locato.*

In estrema sintesi si specifica che:

- *l'IMU deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" "immobili": fabbricati, aree edificabili e terreni* anche quelli incolti;
- *i possessori* degli immobili assoggettati a IMU sono:
  - *il proprietario* (quindi non paga IMU il nudo proprietario);
  - *il titolare di un diritto reale di godimento*: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
  - *l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale* per effetto di sentenza di separazione o di divorzio;
  - *il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.*
- la *base imponibile IMU* si calcola in modo differente a seconda della tipologia dell'immobile;
- sulla base imponibile si applica *l'aliquota* prevista per la particolare fattispecie.

### *L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (non di lusso) e le pertinenze*

L'abitazione principale non di lusso è esente dal versamento dell'IMU.

Nella seguente tabella si evidenziano i principali immobili esenti da IMU:

<b><i>Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU</i></b>
<u><i>Abitazione principale</i></u>
con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)
<u><i>Pertinenze dell'abitazione principale: C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie)</i></u>
nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate
<u><i>Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita che non risultino locati</i></u>
<u><i>Terreni agricoli ubicati in aree montane</i></u>
<u><i>Fabbricati rurali strumentali</i></u>

Si ricorda che ai fini IMU, *per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare* (iscritta o iscrivibile in catasto) nella quale il possessore e il suo nucleo familiare "dimorano abitualmente" e

“risiedono anagraficamente”; pertanto:

- per potersi qualificare abitazione principale il possessore deve contemporaneamente “dimorare nell’immobile e averci la residenza anagrafica” (non è quindi sufficiente la dimora, ma è necessario avere anche la residenza nell’immobile e viceversa);
- se vi sono due immobili comunicanti, accatastati separatamente, adibiti entrambi ad abitazione principale dal possessore, si potrà godere della sospensione per abitazione principale soltanto per uno di questi due immobili;
- non è più assimilato alla abitazione principale l’immobile concesso ad uso gratuito a parenti; per tali immobili quindi si paga l’IMU con l’aliquota ordinaria (il Comune può assimilare all’abitazione principale l’immobile concesso in uso gratuito a genitori o figli).

E’ assimilata alla abitazione principale la casa coniugale assegnata all’ex coniuge per effetto della sentenza di separazione o di divorzio, qualora l’ex coniuge assegnatario dimori e risieda nell’immobile assegnato.

**ESEMPIO**

Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in una casa a Roma. Rendita € 1.000.

Nel 2015 usufruiscono della esenzione IMU.

**L’ IMU è invece dovuta per gli immobili diversi da quelli sopra evidenziati**

L’ IMU per il 2015 è dovuta per i seguenti immobili.

<b><i>Immobili per i quali è dovuta l'IMU</i></b>
<u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>
<u>Abitazioni concesse in affitto</u>
<u>Pertinenze che non sono relative all'abitazione principale</u>
<u>Terreni edificabili</u>
<u>Abitazioni principali di lusso ossia appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9</u>
<u>Immobili strumentali posseduti da imprese e professionisti</u>
<u>ecc...</u>

**ESEMPIO**

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,76%. La base imponibile 2015 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.000\*1,05\*160= € 336.000.

L'IMU che dovrà pagare nel 2015 sarà quindi pari a 336.000\*0,76% = 2.553,60, che si arrotonda a euro 2.554.

**L'IMU si versa con Modello F24** (o con specifico bollettino di c/c postale) e si paga:

- **in 2 rate:**
  - **16 Giugno 2015** (50% sulla base delle aliquote e detrazioni previste per l'anno 2014; è possibile adottare nel computo dell'acconto le aliquote e detrazioni previste per l'anno 2015) e
  - **16 Dicembre 2015** (rata a conguaglio).

E' possibile ma sconsigliato il versamento dell'IMU complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno (è sconsigliato perché i Comuni potrebbero variare le aliquote e le detrazioni successivamente al 16 Giugno).

## **"TASI"**

In estrema sintesi si specifica che:

- **La TASI deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" o "detengono" fabbricati e aree edificabili** (sono esclusi dalla TASI i terreni agricoli);
- **i possessori** degli immobili assoggettati a TASI **sono:**
  - il proprietario;
  - il titolare di un diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
  - l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale per effetto di sentenza di separazione o di divorzio;
  - il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.

- i detentori (c.d occupanti) degli immobili assoggettati a TASI sono:
  - l'inquilino e
  - il comodatario;
- la base imponibile TASI è equivalente alla base imponibile IMU;
- sulla base imponibile si applica l'aliquota deliberata dal Comune di competenza;
- in caso di pluralità di possessori, questi sono tenuti in solido al versamento della TASI (analoga previsione vale in presenza di una pluralità di detentori).

**La TASI è dovuta anche per l'abitazione principale e le pertinenze**

Anche l'abitazione principale è assoggettata al pagamento della TASI.

<b>Immobili per i quali è dovuta la TASI</b>
<u>Abitazioni principali e pertinenze</u>
<u>Altri fabbricati</u>
<u>Aree edificabili</u>

**ESEMPIO**

Pietro possiede una abitazione principale, rendita € 1.000, aliquota TASI deliberata dal Comune 0,2%. La base imponibile 2015 TASI sarà pari ad € 1.000\*1,05\*160= € 168.000.

La TASI che dovrà pagare nel 2015 sarà quindi pari a 168.000\*0,2% = 336,00.

**La TASI è dovuta anche dall'inquilino e dal comodatario**

Per gli immobili concessi in locazione o comodato, si configurano 2 distinte obbligazioni TASI in capo rispettivamente:

- all'inquilino/comodatario, nella misura deliberata dal Comune competente, compresa tra il 10% e il 30% dell'imposta complessiva;
- al proprietario, per la quota rimanente (compresa tra il 70% e il 90% dell'imposta complessiva).

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno, la TASI è dovuta esclusivamente dal possessore dell'immobile.



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

**ESEMPIO**

Pietro concede in locazione un magazzino alla Alfa Srl, rendita € 2.000, aliquota TASI deliberata dal Comune 0,25%. Percentuale dovuta dal proprietario 80% e dall'occupante 20%. La base imponibile 2015 TASI sarà pari ad € 2.000\*1,05\*55= € 115.500. La TASI complessivamente dovuta per il 2015 è pari a euro 231 e sarà così suddivisa:

- proprietario:  $231 \times 80\% = 185$
- inquilino:  $231 \times 20\% = 46$

**La TASI si versa con Modello F24** (o con specifico bollettino di c/c postale) e le **scadenze di versamento della TASI 2015 coincidono con le scadenze di versamento dell'IMU 2015 ossia:**

- **16 Giugno 2015**
- **16 Dicembre 2015.**

**IMP.:**

- *per chi utilizza in affitto o in comodato fabbricati, vi chiediamo di consegnarci copia del contratto di locazione/comodato (se non già in nostro possesso) al fine di poter correttamente calcolare la TASI dovuta;*
- *per chi ha acquistato (a qualunque titolo) o venduto nel corso del 2015 immobili, si chiede di consegnarci l'atto di disposizione (es. atto di acquisto, vendita, donazione, successione) dell'immobile.*

Restando a disposizione per qualunque chiarimento in merito, Vi porgo cordiali saluti.

**Dott. Masciotti Fabrizio**

*Fabrizio Masciotti*

*Dottore Commercialista e Revisore Contabile*

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 ■ Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065  
Tel. + 39 06 41614250 r.a. ■ Fax + 39 06 41614219 ■ email: info@studiomasciotti.it