

stM

Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 28/05/2018

**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:**

**L'acconto IMU 2018**

***(in scadenza il 18 Giugno 2018,***

***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*

**L'acconto TASI 2018**

***(in scadenza il 18 Giugno 2018,***

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

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



*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](mailto:info@studiomasciotti.it)



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

**Entro il prossimo lunedì 18 Giugno 2018 va effettuato il versamento dell'acconto IMU e TASI 2018**, determinato applicando quanto previsto dalla delibera comunale in vigore per l'anno precedente.

Il nostro Studio, in questi giorni, sta procedendo per i Clienti che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo dell'acconto IMU (e TASI) 2018 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento F24 che stiamo provvedendo a inviare via mail.

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 nè l'IMU né la TASI (la Finanziaria 2016 ha previsto, 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:

- ***se l'immobile non è locato, di regola, si paga l'IMU;***

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 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>Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU</b>
<u>Abitazione principale</u>
con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)
<u>Pertinenze dell'abitazione principale: C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie)</u>
nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate
<u>Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita che non risultino locati</u>
<u>Terreni agricoli ubicati in aree montane</u>
<u>Fabbricati rurali strumentali</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 2018 usufruiscono della esenzione IMU (e della esenzione TASI).

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

L’ IMU per il 2018 è dovuta per i seguenti immobili.

<b>Immobili per i quali è dovuta l’IMU</b>
<u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>
<u>Immobile concesso in uso gratuito a familiari</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>

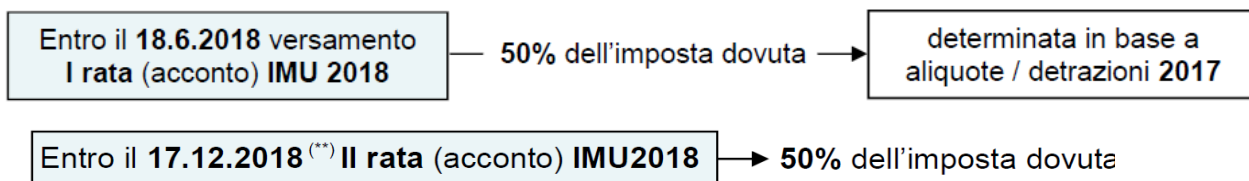
## ESEMPIO

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,76%. La base imponibile 2018 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.000\*1,05\*160= € 336.000.

L'IMU che dovrà pagare nel 2018 sarà quindi pari a 336.000\*0,76% = 2.553,60, che si arrotonda a euro 2.554. La metà di questo importo va versato entro il 18 Giugno 2018; il saldo, invece, va versato entro il 16 Dicembre 2018 (tenendo conto delle aliquote e detrazioni previste dalla nuova delibera comunale 2018).

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

- in 2 rate:
  - **18 Giugno 2018**, perché il 16 giugno cade di sabato (50% sulla base delle aliquote e detrazioni previste per l'anno 2017; è possibile adottare nel computo dell'acconto le aliquote e detrazioni previste per l'anno 2018) e
  - **17 Dicembre 2018** (rata a conguaglio), perché il 16 dicembre cade di domenica.



(\*) Il 16.6.2018 cade di sabato.      (\*\*) Il 16.12.2018 cade di domenica.

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

Le aliquote IMU "di base" previste dal citato DL n. 201/2011 sono le seguenti:

- **aliquota ordinaria**, applicabile alla generalità dei casi, pari al **7,6‰**;
- **aliquota ridotta**, riservata alle abitazioni principali di lusso e relative pertinenze, pari al **4‰**.



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Si rammenta che, considerata la potestà regolamentare dei Comuni, sia in materia di aliquote che di riconoscimento di eventuali detrazioni e riduzioni al sussistere di specifiche situazioni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF. Tuttavia, anche per il 2018 i Comuni (fatte alcune eccezioni) non potranno incrementare il carico impositivo rispetto a quello risultante applicando quanto deliberato ed in vigore per il 2016.

### **IMU e immobili concessi in comodato a parenti**

L'immobile concesso in uso gratuito a familiari non può più essere assimilato, con delibera comunale, all'abitazione principale e quindi godere di esenzione IMU. Al ricorrere di determinate condizioni, è possibile fruire solo di una riduzione del 50% della base imponibile IMU.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 10, Finanziaria 2016 è prevista una **agevolazione IMU per gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli)** che consiste nella **riduzione del 50% della base imponibile IMU**.

A tal fine è tuttavia necessario che:

- l'immobile costituisca l'abitazione principale del comodatario (sua dimora abituale e immobile nel quale risulta la residenza anagrafica);
- il comodante non possieda in Italia altri immobili ad uso abitativo, ad eccezione dell'abitazione principale;
- il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. In altre parole, l'abitazione principale del comodante (sia essa di proprietà o meno) e l'immobile concesso in comodato devono essere ubicati nello stesso Comune;
- sia l'immobile concesso in comodato che l'abitazione principale del comodante siano non di lusso ossia non accatastati A/1, A/8 o A/9;
- il contratto di comodato sia registrato all'Agenzia delle Entrate;
- sia presentata la dichiarazione IMU attestante il possesso di detti requisiti.

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

**"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, dal 2016, non è più dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze**

Per individuare l'abitazione principale e relative pertinenze va fatto riferimento a quanto previsto ai fini IMU e quindi:

- il contribuente può avere **un'unica abitazione principale**, rappresentata dall'unità immobiliare nella quale lo stesso e il suo nucleo familiare dimorano e risiedono abitualmente;
- le pertinenze dell'abitazione principale sono riconosciute tali nella misura massima di **1 per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7**;

Conseguentemente:

- nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale (non di lusso) per il proprietario, la



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

**TASI non è dovuta;**

• **nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale (non di lusso) per il detentore, la TASI è dovuta soltanto dal proprietario**, nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura del 90% se il regolamento / delibera comunale non disciplina tale aspetto.

Tali disposizioni non trovano applicazione per le abitazioni principali di lusso per le quali, in base alla disciplina "generale" TASI, l'imposta è dovuta e, in presenza di un proprietario e di un detentore, la stessa è versata da ciascuno nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura fissata dalla norma nazionale.

**Immobili interessati dalla esenzione TASI**

Abitazione principale

con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)

**Immobili per i quali è dovuta la TASI**

Fabbricati (diversi da quelli adibiti ad abitazione principale)

Aree edificabili

**ESEMPIO**

- 1) Pietro possiede una abitazione principale, rendita € 1.000. Tasi 2018 dovuta zero (esenzione Tasi).
- 2) Pietro possiede una casa di villeggiatura in montagna, rendita € 1.000. Aliquota TASI deliberata dal Comune 0,2%. La base imponibile 2018 TASI sarà pari ad €  $1.000 \cdot 1,05 \cdot 160 =$  € 168.000. La TASI che dovrà pagare nel 2018 sarà quindi pari a  $168.000 \cdot 0,2\% = 336,00$ . La metà di questo importo va versato entro il 18 Giugno 2018; il saldo, invece, va versato entro il 16 Dicembre 2018 (tenendo conto delle aliquote e detrazioni previste dalla nuova delibera comunale 2018).

**La TASI è dovuta anche dall'inquilino e dal comodatario (salvo che non utilizzi l'immobili**

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



**quale abitazione principale)**

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.

**ESEMPIO**

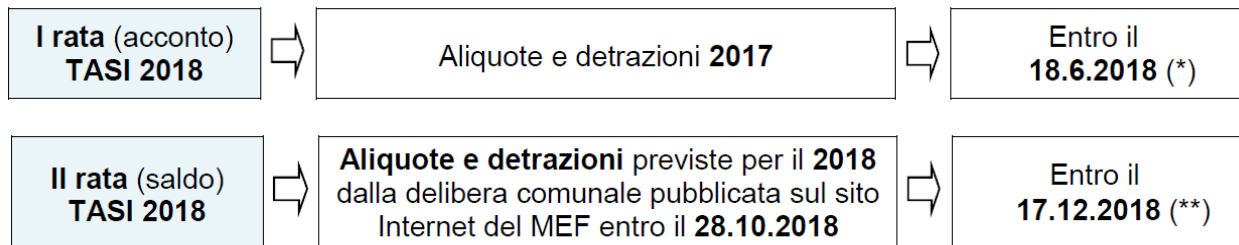
Pietro concede in locazione un magazzino alla Alfa Srl, rendita € 2.000, aliquota TASI deliberata dal Comune 0,25%. Percentuale dovuta dal proprietario 80% e dall'occupante 20%. La base imponibile 2018 TASI sarà pari ad € 2.000\*1,05\*55= € 115.500. La TASI complessivamente dovuta per il 2018 è pari a euro 231 e sarà così suddivisa:

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

*La riduzione del 50% della base imponibile disposta dall'art. 1, comma 10, Finanziaria 2016 per gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli) e l'eliminazione della possibilità, da parte del Comune, di assimilare all'abitazione principale tali immobili trovano applicazione anche ai fini TASI.*

**La TASI si versa con Modello F24** (o con specifico bollettino di c/c postale) e le **scadenze di versamento della TASI 2018 coincidono con le scadenze di versamento dell'IMU 2018 ossia:**

- **18 Giugno 2018** (perché il 16 giugno cade di sabato),
- **17 Dicembre 2018** (perché il 16 dicembre cade di domenica).



(\*) Il 16.6.2018 cade di sabato.    (\*\*) Il 16.12.2018 cade di domenica.

**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 2018 immobili, si chiede di consegnarci l'atto di disposizione (es. atto di acquisto, vendita, donazione, successione) dell'immobile.

Lo Studio resta a disposizione per qualunque chiarimento in merito, e si coglie l'occasione per porgerVi cordiali saluti.

**Dott. Masciotti Fabrizio**