

SERVIZIO FISCALE

CIRCOLARE N. 27 – del 09.06.2017

IMPOSTA UNICA COMUNALE – IUC 2017

La Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ha istituito dal 1 gennaio 2014 **l'imposta unica comunale (IUC)**. Per l'anno 2017 le regole di applicazione sono sostanzialmente le medesime dell'anno 2016: ciò non significa che l'imposta è la medesima dello scorso anno, ma che occorre riverificare per l'anno 2017 cosa ciascun singolo Comune ha deliberato in relazione ai tributi che compongono la IUC, le cui regole restano le medesime dello scorso anno.

La IUC è un'imposta formalmente unitaria ma sostanzialmente articolata in tre diverse forme di prelievo e quindi costituita da 3 componenti autonome:

- **IMU imposta municipale propria**
- **TASI taxa sui servizi indivisibili**
- **TARI taxa sui rifiuti**

IMU 2017

Versamento della prima rata dell'IMU e della TASI per l'anno 2017 - Termine del 16.6.2017

Il versamento della prima rata dell'IMU e della TASI per l'anno 2017 deve avvenire sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente ([art. 13](#) co. 13-bis del DL 201/2011 per l'IMU e [art. 1](#) co. 688 della L. 147/2013 per la TASI).

In altre parole, in generale, per entrambi i tributi:

- il versamento della prima rata dovuta per il 2017 è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2016;
- eventuali variazioni deliberate dai Comuni avranno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Versamenti, Aliquote e detrazioni per il 2017

Entro il **16 giugno 2017**, deve essere versata la prima rata o il saldo dell'IMU per l'anno 2017 per tutte le tipologie di immobili che non sono state escluse o esentate dal pagamento dell'IMU.

Determinazione del versamento

L'art. 13 comma 13-bis del DL 201/2011 ha disposto che:

- il versamento della prima rata dell'IMU dovuta per l'anno in corso è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente;
- eventuali variazioni deliberate (entro il 21 ottobre e pubblicate sul sito del MEF entro il 28 ottobre) dai Comuni avranno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata: in casi di delibere prese oltre il 21 ottobre valgono le regole dell'anno precedente.

CONFCOOPERATIVE PADOVA
Cod. Fiscale 92099790286

Quindi i soggetti passivi hanno 2 opzioni per il versamento: 2 rate o unica soluzione.

Due rate - Ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DLgs. n. 23/2011, i soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2017 in **due rate** di pari importo, scadenti:

- la prima, il 16 giugno 2017;
- la seconda, il 18 dicembre 2017 (*il 16 è sabato!*).

Per determinare la prima rata scadente il 16 giugno 2017, quindi, dovrà essere calcolato il 50% dell'imposta determinata sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2016, a prescindere dal fatto che prima di tale data il Comune abbia già deliberato le nuove aliquote.

A saldo, il 18 dicembre, dall'importo totale determinato sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2017, verrà scalata la prima rata versata entro il 16 giugno.

Unica soluzione - Il contribuente può provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione** annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2017: ciò è possibile solo se il Comune ha pubblicato la delibera in materia di IMU entro il 16 giugno 2017, in quanto diversamente il contribuente non è in grado di tener conto di variazioni rispetto al 2016 e rischia di fare un versamento sbagliato.

Presupposto dell'imposta

In generale, presupposto dell'IMU è il **possesso di qualunque immobile**, ivi comprese l'abitazione principale "di lusso" e le relative pertinenze, riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati, *iscritti o iscrivibili in catasto urbano*
- aree fabbricabili *strumenti urbanistici e/o effettive possibilità edificatorie*
- terreni agricoli

Salve le esclusioni o esenzioni di cui si dirà in seguito.

Regola

Il possesso di un immobile in una qualunque percentuale per almeno 15 giorni all'anno determina l'obbligo di versare l'IMU o di verificare la sussistenza di un'esclusione o esenzione.

Esclusioni ed esenzioni

E' piuttosto lungo e articolato l'elenco delle esclusioni ed esenzioni per gli immobili.

Si riepilogano di seguito tali categorie:

Esenzioni soggettive

1) abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze (quindi ad eccezione di quelle accatastate in cat.A/1, A/8 e A/9)

2) unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali dai Comuni. Si tratta ad esempio:

- dell'unità immobiliare non di lusso 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

3) alloggi appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

4) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22 aprile 2008 (G.U.24/6/2008 n.146);

L'art.1, c.2 definisce "«alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà'."

5) un unico immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare) posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di

polizia, dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia;

6) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

7) Fabbricati nelle zone colpite da calamità naturali

In alcuni casi per i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici) sono previste delle agevolazioni ai fini IMU, fra cui quelle di seguito riportate.

Sisma del 6.4.2009 - Fabbricati nei Comuni abruzzesi

L'IMU non è dovuta sui fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6.4.2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, fino alla loro definitiva ricostruzione e agibilità

Sisma del 20 e 29.5.2012 - Fabbricati nei Comuni emiliani, lombardi e veneti

Con riferimento ai Comuni delle Regioni Emilia, Lombardia e Veneto, colpiti dal sisma del 20 e 29.5.2012, l'art. 8 co. 3 del DL 74/2012 (conv. L. 122/2012) ha previsto alcune agevolazioni fiscali.

In particolare, i fabbricati ubicati nelle zone colpite dal sisma del 20 e del 29.5.2012, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero (comunque adottate entro il 30.11.2012), in quanto inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti da IMU (oltre a non concorrere alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'IRPEF e dell'IRES):

- a decorrere dall'anno 2012 e fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi;
- e comunque non oltre il 31.12.2017.

Sisma del 24.8.2016 nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria

Con il DM 1.9.2016 sono stati sospesi i termini tributari per i contribuenti colpiti dagli eventi sismici del 24.8.2016.

L'art. 48 co. 16 del DL 189/2016, inoltre, ha stabilito che sono esenti dall'IMU e dalla TASI (oltre a non concorrere alla formazione del reddito ai fini dell'IRPEF e dell'IRES fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi e comunque fino all'anno di imposta 2017) i fabbricati inagibili totalmente o parzialmente, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 24.8.2016 nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria e ricompresi nei Comuni indicati nell'allegato 1 dello stesso DL, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero (che devono essere comunque adottate entro il 28.2.2017):

- a decorrere dalla rata scadente il 16.12.2016;
- fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31.12.2020.

Esenzioni oggettive

Alcune tipologie di immobili per loro caratteristiche oggettive sono esentate dal pagamento dell'IMU.

1) immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali,

2) fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9

3) fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.),

4) fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

5) fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con L. 27 maggio 1929 n. 810;

6) fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

7) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del TUIR, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, **(ENTI NON COMMERCIALI)** destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali (dal 2012) di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. In caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall' 1/1/2013 – *art 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27*. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione;

8) i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9 comma 3-bis del DL n. 557/93 (conv. L. n. 133/94) e in particolare destinati:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

d) all'allevamento e al ricovero degli animali;

e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n.96;

- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da **cooperative e loro consorzi** di cui all'art.1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso."

9) **terreni agricoli** posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; per tali terreni, anche se inseriti in piano regolatore come area edificabile, resta l'esenzione. I terreni agricoli sono quelli "potenzialmente" utilizzabili a fini agricoli (Cass.n.7369 dell'11/5/2012): ne deriva che i fabbricati incolti e gli "orticelli" sono tassati, se non condotti da coldiretti/IAP;

10) i **terreni agricoli ricadenti in aree montane** o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984 e successive modificazioni e integrazioni (dal 2016 si tratta dei terreni situati nei Comuni di cui alla **Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/671993** nonché i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001;

11) i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

12) i fabbricati (**immobili merce, abitativi e non**) costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (obbligo di dichiarazione IMU per avere l'esenzione). L'IFEL con criticatissima nota del 28/5/05 ha ritenuto che tale esenzione non si applichi alle coop edilizie di abitazione, che non costruiscono sul libero mercato, ma su "prenotazione dei soci"; tale nota è stata smentita dalla ris. 5.11.2015 n. 9/DF, con cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che sono esenti dall'IMU ai sensi dell'art. 13 co. 9-bis del DL 201/2011 **gli immobili delle cooperative edilizie non ancora assegnati in proprietà ai propri soci**;

13) gli immobili localizzati all'interno delle ZFU (zone franche urbane) posseduti dalle piccole e micro imprese (*D.M.Attività Produttive del 18 aprile 2005*). In attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 37 del DL n. 179/2012, il DM 10 aprile 2013 ha stabilito le condizioni, i limiti, le modalità e i termini di decorrenza dell'agevolazione.

Soggetti passivi

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di godimento su immobile altrui:
 - usufrutto;
 - uso;
 - abitazione;
 - enfiteusi;
 - superficie;
- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il coniuge assegnatario della ex casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure *pro quota*, di diritti di proprietà.

Contitolarità del diritto reale

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso dell'immobile (es. comproprietà dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota.

Cooperative edilizie di abitazione (a proprietà "divisa")

L'IMU è dovuta dalla cooperativa fino alla data di assegnazione al socio: dal momento dell'assegnazione l'IMU è dovuta dal socio (Cassazione Sent.n.18294/2004).

In caso di diritto di superficie concesso dal Comune la cooperativa è tenuta al pagamento dell'IMU relativa all'area edificabile.

Determinazione della base imponibile

Ai fini dell'IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata e, quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Di seguito si riassumono le modalità di determinazione della base imponibile con riferimento alle principali tipologie di immobili.

Fabbricati provvisti di rendita

Ai sensi dell'art. 13 c.4 del DL 201/2011, conv. in L. 214/2011, per i fabbricati iscritti in Catasto e forniti di rendita catastale, la base imponibile per l'IMU si determina rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione e moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore, secondo la seguente formula:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RC = Rendita catastale

M = Coefficiente moltiplicatore

Per il 2015, ai fini dell'IMU, la misura dei coefficienti moltiplicatori è definita come segue (art.13 c.4 del DL 201/2011):

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Fabbricati sprovvisti di rendita – Tali casi dovrebbero essere ormai molto rari.

Per tali fabbricati occorre avvalersi di un tecnico catastale per l'attribuzione di una rendita o, per i **fabbricati non iscritti** in Catasto e sprovvisti di rendita catastale che risultino classificabili nel gruppo "D" (fabbricati a destinazione speciale, quali li opifici), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata:

- applicando al valore contabile gli appositi coefficienti;
- fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

Ai fini del calcolo della base imponibile IMU (così come della TASI), per l'anno 2017, dei fabbricati classificati nel gruppo "D", i coefficienti sono stati aggiornati con il **DM 14.4.2017**.

Fabbricati dei gruppi catastali D – Rendita per i c.d. "imbullonati" (dal 2016)

L'art.1, c.21 della L. 208/2015 (legge di stabilità 2016) dispone che, dall'1.1.2016, la determinazione della rendita catastale dei fabbricati a destinazione speciale e particolare, cioè degli immobili classificabili 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.

Tuttavia, sono esclusi dalla medesima stima diretta:

- i macchinari,
- i congegni,
- le attrezzature,
- gli altri impianti,

funzionali allo specifico processo produttivo (c.d. "imbullonati").

Ciò comporta un alleggerimento del carico fiscale di IMU e TASI per gli immobili del gruppo D (quelli del gruppo E sono esenti dall'IMU), la cui componente di impianti risulta prevalente rispetto al manufatto stesso e, nello specifico, per gli immobili ospitanti impianti fotovoltaici.

Fabbricati già censiti nei gruppi "D"

Per quanto concerne i fabbricati già censiti nei gruppi catastali D i contribuenti possono presentare, a decorrere dall'1.1.2016, gli atti di aggiornamento ai fini della rideterminazione della rendita catastale, nel rispetto dei criteri citati, attraverso la procedura informatica Docfa (DM 701/94).

Per espressa disposizione ne discende che:

- la rendita "proposta" ha **effetto retroattivo dall'1.1.2016**, se l'atto di aggiornamento catastale è stato presentato **entro il 15.6.2016**;
- la rendita "proposta" ha **effetto innovativo dall'1.1.2017**, se l'atto di aggiornamento catastale è stato presentato **dopo il 15.6.2016**.

La circ. Agenzia delle Entrate 1.2.2016 n. 2 ha chiarito che:

- *Le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana da includere nella stima catastale sono:*

- ✓ il suolo (porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare);
- ✓ le costruzioni (i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie e le opere di fondazione);
- ✓ gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità. Si tratta di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni, risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo Impianti esclusi dalla stima catastale dall'1.1.2016.

Dall'1.1.2016 **non** devono, invece, essere incluse nella stima catastale **le componenti impiantistiche**, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Dall'1.1.2016 (circ. Agenzia delle Entrate 2/2016), non sono più oggetto di stima:

- per le centrali di produzione di energia e stazioni elettriche: le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), **gli inverter e i pannelli fotovoltaici**, ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni;
- per le industrie manifatturiere: i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata (ad esempio i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti);
- per gli impianti di risalita: le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine, i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa;
- per i parchi divertimento: le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili.

Pannelli fotovoltaici

Come precisato dalla circ. Agenzia delle Entrate 1.2.2016 n. 2, dall'1.1.2016 sono esclusi dalla stima catastale i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, di quelli integrati nella struttura che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni.

Nella circ. Agenzia delle Entrate 13.6.2016 n. 27, inoltre, è precisato che la possibilità di presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti sussiste sia per gli impianti fotovoltaici autonomamente censiti in Catasto nella categoria D/1 - Opifici, sia per gli impianti fotovoltaici costituenti pertinenza di unità immobiliari a destinazione diversa comunque censite nelle categorie dei gruppi D e E.

In altre parole, per gli impianti fotovoltaici possiamo trovare due situazioni:

- **impianti dichiarati autonomamente**: per questi la nuova rendita catastale deve essere determinata considerando il suolo, se si tratta di impianti a terra, oppure l'elemento strutturale (solaio, copertura lastrico solare), qualora l'impianto sia realizzato sulle costruzioni. Quest'ultima fattispecie si può verificare quando l'impianto fotovoltaico è stato realizzato sopra il tetto di un fabbricato **di proprietà altrui** (in questo caso, quindi, per il soggetto che ha realizzato l'impianto in forza di un diritto di superficie, la rendita catastale di sua competenza sarà solo quella relativa al lastrico solare);
- **impianti fotovoltaici pertinenza di unità immobiliari censite nei gruppi D e E**: si tratta di installazioni realizzate **sopra il tetto del fabbricato a cura del proprietario stesso dell'immobile**. Per questi impianti, l'Agenzia del Territorio aveva precisato che la variazione catastale doveva essere richiesta nel caso in cui il valore dell'immobile avesse avuto un incremento del 15% (circ. Agenzia del Territorio 4.8.2005 n. 10 e nota Agenzia del Territorio 22.6.2012 n. 31892). In tal caso la richiesta di variazione della rendita deve essere richiesta per riportarla al valore che aveva prima della realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Aree fabbricabili

In materia di determinazione della base imponibile cui applicare l'IMU, l'art.13 c.3 del DL 201/2011, richiama espressamente l'applicabilità dell'art. 5 c.5 del D.Lgs.504/92.

Pertanto, per le aree fabbricabili, la base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato con riferimento ai seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Per l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili in relazione al 2016, rileva quindi a titolo di base imponibile il valore venale delle aree alla data dell'1.1.2016.

Terreni agricoli

A seguito dell'esenzione concessa a IAP e coltivatori diretti, unici a cui si applicava il coefficiente ridotto (75, ora abrogato), ai sensi dell'art. 13 c.5 del DL 201/2011, per i terreni agricoli, la base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (ai sensi dell'art. 3 c.51 della L.23.12.96 n.662), per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RD = Reddito dominicale

M = Coefficiente moltiplicatore

Il coefficiente moltiplicatore è pari a 135 per i terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola .

Valore degli immobili ai fini dell'IMU			
Tipologia immobile	Categoria	Descrizione	Base imponibile IMU
Terreni		Posseduti e condotti da - coltivatori diretti o IAP iscritti alla previdenza agricola - da usi civici e simili	Esente
		Posseduti da altri soggetti (tranne quelli montani-esenti)	$135 \times RD \times \frac{125}{100} = RD \times 168,75$
Fabbricati	C/1	Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times \frac{105}{100} = RC \times 57,75$
	D (escluso D/5)	Immobili a destinazione speciale (D)	$65 \times RC \times \frac{105}{100} = RC \times 68,25$
	A/10 e D/5	Uffici e studi privati (A/10) Banche/assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times \frac{105}{100} = RC \times 84$
	B,C/3,C/4, C/5	Residenze collettive (B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati per esercizi sportivi-es.palestre-(C/4) Stabilimenti balneari (C/5)	$140 \times RC \times \frac{105}{100} = RC \times 147$
	A(escluso A/10) C/2, C/6, C/7	Immobili abitativi (A, salvo A/10) Cantine, depositi (C/2) Autorimesse/posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times \frac{105}{100} = RC \times 168$

Dove:

RD = reddito dominicale iscritto in Catasto al 1° gennaio

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio

Aliquota "ordinaria"

L'aliquota IMU di base ("ordinaria") è pari allo 0,76%.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,46%;
- un massimo dell'1,06%.

Per alcune tipologie di immobili, i Comuni possono deliberare aliquote ridotte rispetto a quella di base.

Nello specifico, è possibile ridurre l'aliquota IMU di base fino allo 0,4% in relazione ad una o più delle seguenti tipologie immobiliari:

- immobili non produttivi di reddito fondiario a norma dell'art. 43 del TUIR; si tratta:
 - degli immobili (in prevalenza fabbricati) utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni (es. studio professionale);
 - degli immobili (terreni e fabbricati) relativi ad imprese commerciali, siano essi immobili strumentali, merce (non esenti) o patrimoniali;
- immobili posseduti da soggetti passivi IRES;
- immobili locati o affittati.

Abitazione principale e relative pertinenze

In relazione all'abitazione principale "di lusso" (cat.catastale A1-A8-A9) e alle relative pertinenze, è prevista l'applicazione di:

- un'aliquota IMU ridotta;
- una detrazione dall'imposta lorda.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta allo 0,4%. I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,2%;
- un massimo dello 0,6%.

Si ricorda che per fruire delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze (aliquota ridotta e detrazione):

- il possessore dell'immobile deve dimorarvi e risiedervi anagraficamente assieme al proprio nucleo familiare;
- l'immobile deve essere costituito da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto.

Assimilazioni all'abitazione principale deliberate dai Comuni

I Comuni possono assimilare, ai fini dell'IMU, all'abitazione principale l'unità immobiliare non di lusso 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.

Detrazione dall'imposta lorda

Dall'IMU lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (di lusso) e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200,00 euro.

Tale detrazione deve essere rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale (cioè al periodo dell'anno in cui l'immobile è contemporaneamente destinato dal soggetto passivo a dimora abituale e residenza anagrafica unitamente al proprio nucleo familiare);
- se l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale da più soggetti passivi, alla quota per la quale tale destinazione si verifica in capo a ciascun contitolare, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento possedute da ciascuno di essi.

Quindi i comproprietari (contitolari) che non dimorino abitualmente e/o non risiedano anagraficamente nell'abitazione, non hanno diritto alla detrazione, né all'aliquota ridotta.

Potere dei Comuni di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'innalzamento della misura della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta azzerando, pertanto, quanto dovuto a titolo di IMU.

Pertinenze dell'abitazione principale

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre che beneficiano del regime agevolato (aliquota ridotta e detrazione), ognuna delle quali appartenente a una delle seguenti tre categorie catastali:

- C/2 (cantine, soffitte, locali di deposito);
- C/6 (autorimesse e posti auto);
- C/7 (tettoie).

Al riguardo, è stato chiarito che:

- rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale (es. cantina o soffitta), senza un'autonoma rendita catastale;
- nel caso, ad esempio, di una cantina e di una soffitta (che sarebbero iscritte come C/2) accatastate unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata nella categoria catastale C/6 o C/7.

Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono assoggettate all'IMU con l'aliquota ordinaria e non hanno alcun beneficio.

Liquidazione e versamento dell'IMU

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta e deve essere liquidata in proporzione:

- alla quota di possesso;

- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; analogamente all'ICI, anche per l'IMU viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati gli immobili in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

Il versamento minimo per legge è di € 12,00, ma i Comuni possono derogare riducendo l'importo minimo dovuto.

In caso di errore nei versamenti risulta pienamente applicabile l'istituto del ravvedimento operoso.

Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale

L'art. 1 c.380 della L. 24.12.2012 n. 228 (legge di stabilità per l'anno 2013) ha stabilito che:

- è soppressa la quota di imposta riservata allo Stato;
- rimane riservato allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota dello 0,76%. Si tratta del gettito derivante, ad esempio, da capannoni e opifici;
- i Comuni possono aumentare sino allo 0,3% l'aliquota base degli immobili ad uso produttivo del gruppo catastale "D" ed il maggiore gettito è destinato all'ente locale.

Quindi, in sede di versamento dell'acconto IMU 2017, la quota statale e la quota destinata ai Comuni dovrà essere distinta soltanto per gli immobili classificati nel gruppo catastale "D".

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU possono effettuati utilizzando il modello F24, oppure, in alternativa, dall'1.12.2012 può essere utilizzato il bollettino postale approvato con il DM 23.11.2012.

Versamento mediante il modello F24

Il versamento dell'IMU effettuato mediante il modello F24 permette di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti tramite il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche (F24 "online") e non possono quindi avvalersi del modello F24 cartaceo.

Il versamento dell'IMU può essere eseguito anche con il modello "F24 Semplificato".

Nel modello F24, approvato con il provv. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 53906, i dati relativi al versamento dell'IMU devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

Come chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati:

- nello spazio "codice ente/codice comune", il codice catastale del Comune – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono ubicati i beni immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) (Ad esempio, Milano: F205; Roma: H501);
- nella casella "Ravv.", un segno di barratura se il pagamento è effettuato nell'ambito di un ravvedimento operoso, ex art. 13 del DLgs. 472/97, applicabile anche rispetto ai tributi locali in virtù dell'art. 16 del DLgs. 473/97. In tal caso, come precisato dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta, avendo cura di perfezionare il ravvedimento con distinto riferimento, rispettivamente, alla quota spettante allo Stato (nel caso sia ancora dovuta) e quella spettante al Comune; come si desume dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.5.2012 n. 3/DF, § 10.1, infatti, ogni quota di imposta (erariale e comunale) deve essere maggiorata dei relativi interessi e sanzioni;
- nella casella "Immob. variati", un segno di barratura se sono intervenute modifiche per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione IMU;
- nella casella "Acc.", la barratura, se il pagamento si riferisce alla prima rata o seconda di acconto dell'IMU;
- nella casella "Saldo", la barratura, se il pagamento si riferisce al saldo dell'IMU;
- nello spazio "Numero immobili", il numero dei beni immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nello spazio "codice tributo", il codice tributo, opportunamente scelto tra quelli istituiti dalla ris. Ag. Entrate 12.4.2012 n.35, in funzione della tipologia immobiliare di riferimento e del destinatario (Stato o Comune) del versamento;
- nello spazio "Anno di riferimento", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (ad es. "2017" per il versamento dell'acconto in scadenza il 16/6/2017). Qualora sia stata barrata la casella "Ravv.", occorre indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;

- nello spazio "Importi a debito versati", l'importo a debito dovuto. Nel caso di detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze occorre indicare l'imposta al netto della stessa, il cui importo deve essere evidenziato nell'apposito spazio contraddistinto con la dicitura "detrazione".

Codici tributo per il versamento dell'IMU

Con la ris. 12.4.2012 n. 35, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici tributo per consentire il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute a titolo di IMU.

Si riportano di seguito i codici che potranno essere utilizzati per il versamento.

Codice tributo	Descrizione
3912	IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3914	IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - COMUNE
3916	IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE

Codici tributo per il versamento IMU degli immobili del gruppo catastale "D"

A seguito delle novità apportate dalla L. 24.12.2012 n. 228, la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti nuovi codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell'IMU per gli immobili a uso produttivo, classificati nel gruppo catastale "D":

- "3925", denominato "IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";
- "3930", denominato "IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE".

Versamento mediante bollettino postale

Con il DM 23.11.2012, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha approvato il modello di bollettino di conto corrente postale per il versamento dell'IMU.

Il bollettino è utilizzabile dall'1.12.2012, in aggiunta al modello F24, per tutte le tipologie di versamento riguardanti l'IMU.

Versamento ad un Comune incompetente

Nel caso in cui il contribuente abbia effettuato versamenti ad un Comune diverso da quello destinatario del tributo, l'ente locale che viene a conoscenza dell'errato versamento, anche a seguito di comunicazione del contribuente, deve procedere al riversamento delle somme indebitamente percepite all'ente locale competente, entro 180 giorni dal momento in cui ne è venuto a conoscenza.

Il contribuente, qualora si sia accorto dell'errore, deve inviare una comunicazione sia al Comune competente sia a quello incompetente indicando:

- gli estremi del versamento;
- l'importo versato;
- i dati catastali dell'immobile cui si riferisce il versamento;
- l'ente locale destinatario delle somme;
- l'ente locale che ha ricevuto erroneamente il versamento

Versamento eccedente al Comune e/o allo Stato

Per i versamenti effettuati in misura superiore all'importo dovuto, il contribuente deve presentare istanza di rimborso all'ente locale:

- indicando il proprio codice IBAN, oltre ai dati sopraelencati;
- entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

Tale istanza deve essere presentata all'ente locale anche nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma di spettanza dell'ente locale e abbia regolarizzato la sua posizione nei confronti dello stesso ente locale con un successivo versamento.

Entro 180 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, previo accertamento della correttezza, l'ente locale rimborsa la quota di propria competenza.

Se le somme da rimborsare riguardano invece la quota dello Stato, la restituzione è effettuata da quest'ultimo; l'ente locale può comunque procedere al rimborso anche delle somme erroneamente versate allo Stato, dandone comunicazione al Ministero dell'Economia e Finanze, al fine delle conseguenti regolazioni contabili.

Se non ci sono somme da restituire, come nel caso in cui sia stata versata all'ente locale una somma spettante allo Stato o viceversa, il contribuente può presentare al Comune una semplice comunicazione.

PREMESSA

Molte regole della TASI sono mutuare dall'IMU, per cui si rinvia alle stesse, in particolare per la definizione di fabbricato e area fabbricabile, per il calcolo della base imponibile e per la determinazione dell'imposta (fatta salva ovviamente l'applicazione delle aliquote e delle detrazioni specifiche previste dai Comuni per la TASI).

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di:

- fabbricati rurali strumentali;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- altri fabbricati e aree edificabili, come definiti ai fini IMU;

Sono esclusi, in ogni caso, i terreni agricoli:

- a) se i terreni sono posseduti da non coldiretti/IAP e condotti da coldiretti/IAP e sono inseriti in PRG come aree edificabili non vale la *fictio iuris* (finzione giuridica per cui l'area edificabile si considera comunque terreno agricolo-art.2, c.1 D.Lgs 504/1992)
- b) se i terreni sono posseduti da coldiretti/IAP persone fisiche che costituiscono soc.di persone a cui concedono in affitto/comodato i propri terreni (circ.n.3/DF/2012) *vale la fictio iuris* per cui i proprietari non pagano IMU e la società non paga TASI.

Dal 2016 per effetto della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 -Legge di Stabilità 2016 -

- è stata introdotta l'esenzione per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore e dal detentore escluse le unità immobiliari accatastate in A/1, A/8 e A/9:
- entra in esenzione anche l'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, in quanto assimilata all'abitazione principale a partire dal 2015 - art. 9bis D.L. 28/3/2014 n. 47 convertito in legge.

SOGGETTO PASSIVO

E' importante ricordare che la TASI è una tassa su servizi forniti dal Comune, per cui non conta solo la proprietà dell'immobile, ma anche il possesso o la detenzione.

Quindi il soggetto passivo è sempre e comunque il proprietario o il titolare di diritto reale sull'immobile, ma a quest'ultimo si associa anche l'eventuale detentore (ad es. il conduttore a titolo di locazione o comodato, escluse le locazioni di durata non superiore ai 6 mesi), a cui il Comune, con la propria delibera, può attribuire un importo di TASI variabile tra il 10% e il 30% del totale dovuto.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità stessa, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di **due distinte obbligazioni tributarie**, rimanendo a carico dell'occupante la quota variabile tra il 10% ed il 30% stabilita dal regolamento comunale.

Se il Comune ha previsto un'aliquota sugli immobili (diversi dall'abitazione principale) e questi sono locati o concessi in uso a terzi, il conduttore è obbligato al pagamento della quota a proprio carico che, in assenza di ripartizione contenuta nel regolamento, sarà pari al 10% dell'acconto dovuto.

Qualche Comune, con l'evidente fine di semplificare l'adempimento degli inquilini (spesso ignari), informa che è ammesso ai sensi della Legge 27 luglio 2000 n. 212 "*Disposizioni in materia di Statuto dei diritti del contribuente*" l'accollo del debito d'imposta altrui ovvero del debito d'imposta dell'occupante da parte del possessore cioè del proprietario o titolare del diritto reale, senza liberazione del contribuente originario (occupante), il quale risponderà direttamente della propria obbligazione tributaria, che è giuridicamente autonoma, se questa non risulti correttamente adempiuta nei termini di legge, fermi in capo agli occupanti gli obblighi dichiarativi.

Dal punto di vista operativo il proprietario non è tenuto a comunicare al conduttore alcun dato per il calcolo della TASI, poiché gli stessi sono, di norma, reperibili in Catasto.

Aliquote

Relativamente al 2017, l'aliquota di base della TASI è l'1 per mille.

Per i fabbricati rurali strumentali è pari all'**1 per mille**, fermo restando che il Comune può ridurla fino all'azzeramento ma non aumentarla.

Per le altre tipologie di immobili l'aliquota TASI fissata dal Comune per le altre categorie di immobili può essere ridotta fino all'azzeramento o aumentata fino al massimo del 2,5 per mille.

Esenzioni stabilite dalla legge

Sono esenti per legge dalla TASI (come dall'IMU):

- abitazione principale e relative pertinenze, escluse le unità immobiliari classificate in categoria catastale A/7, A/8 e A/9; tutte le abitazioni assimilate per legge alle abitazioni principali

- (es. abitazioni delle coop edilizie a proprietà indivisa assegnate a soci o studenti universitari etc.); l'esenzione vale anche per il detentore;
- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - i fabbricati destinati ad usi culturali (es. musei, biblioteche, archivi, ecc.);
 - i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
 - i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense dell'11.2.29;
 - i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR, in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
 - gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società (esclusi i partiti politici), residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di culto. In relazione agli enti non commerciali, qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista (istituzionale e commerciale), l'esenzione si applica:
 - alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile;
 - oppure, qualora non sia possibile identificare tale frazione, in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione

Riduzioni ed esenzioni stabilite dal Comune

Resta fermo che il Comune, con proprio regolamento, può prevedere riduzioni ed esenzioni dalla TASI nel caso di:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

Modalità di versamento

Il versamento minimo per legge è di € 12,00, ma i Comuni possono derogare riducendo l'importo minimo dovuto.

Il versamento della TASI è effettuato mediante:

- modello F24;
- oppure l'apposito bollettino di conto corrente postale

Codice tributo	Descrizione
3958	TASI per abitazione principale e relative pertinenze
3959	TASI per fabbricati rurali strumentali
3960	TASI per le aree fabbricabili
3961	TASI per altri fabbricati

Termini di versamento

Il Comune stabilisce le scadenze di pagamento della TASI:

- prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale;
- in modo anche differenziato con riferimento alla TASI e alla TARI.

E' quindi necessario verificare la delibera del Comune.

Determinazione del versamento

L'art. 13 comma 13-bis del DL 201/2011 ha disposto, con norma valida anche ai fini TASI, che:

- il versamento della prima rata della TASI dovuta per l'anno in corso è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente;
- eventuali variazioni deliberate dai Comuni avranno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Quindi i soggetti passivi hanno 2 opzioni per il versamento: 2 rate o unica soluzione.

Due rate - Ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DLgs. n. 23/2011, i soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2017 in **due rate** di pari importo, scadenti:

- la prima, il 16 giugno 2017;
- la seconda, il 18 dicembre 2017.

Per determinare la prima rata scadente il 16 giugno 2017, quindi, dovrà essere calcolato il 50% dell'imposta determinata sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2016, a prescindere dal fatto che prima di tale data il Comune abbia già deliberato le nuove aliquote.

A saldo, il 18 dicembre, dall'importo totale determinato sulla base delle aliquote e detrazioni per l'anno 2017, verrà scalata la prima rata versata entro il 16 giugno.

Unica soluzione - Il contribuente può provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione** annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2017: ciò è possibile solo se il Comune ha pubblicato la delibera in materia di TASI entro il 16 giugno 2017, in quanto diversamente il contribuente non è in grado di tener conto di variazioni rispetto al 2016 e rischia di fare un versamento sbagliato.

Per ulteriori informazioni e dettagli operativi, oltre che sul sito del Comune si può accedere al sito

<http://www.amministrazionicomunali.it/main/>

DICHIARAZIONI per IMU e TASI

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso o detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione del tributo.

Pertanto le dichiarazioni per l'anno **2016** devono essere presentate **entro il 30/6/2017**.

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.

Restano in via generale valide le dichiarazioni presentate sia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili sia ai fini dell'imposta municipale propria in quanto compatibili.

Si precisa che va presentata la dichiarazione per:

- *le variazioni di residenza: acquisizione/trasferimento* in quanto le informazioni provenienti dalla banca dati anagrafica non individuano il corrispondente immobile nella banca dati catastale;
- *le pertinenze dell'abitazione principale* quando sono in numero maggiore di una per categoria catastale (C/2, C/6 e C/7) per individuare l'unità pertinenziale che per legge deve essere una per categoria;
- tutti i casi in cui il Comune non è in grado di conoscere la misura dell'imposta in quanto legata a elementi non conoscibili tramite Catasto.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, **per le successioni aperte dal 25/10/2001**, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, **non** sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (art.540 c.c.) nei casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti catastali.

*Si ricorda che entro il **30/6/2017** devono essere presentate le dichiarazioni per le **variazioni intervenute nell' anno 2016**.*

Ad es:

- cooperative edilizie a proprietà indivisa,
- beni merce,
- i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola,

In sostanza **esiste un unico modello dichiarativo**, da utilizzare per l'IMU e anche per la TASI, secondo le indicazioni del Ministero (circolare 2/DF del 3/6/2015) è quello approvato ai sensi dell'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012.

Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

I modelli di dichiarazione per IMU e TASI possono essere:

- consegnati direttamente al Comune
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno al Comune
- trasmessi con posta certificata all'indirizzo del Comune.

Prima dell'invio la dichiarazione deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.

Specifica comunicazione - Per **IMU e TASI** può ricorrere il caso che venga richiesta una specifica comunicazione, che non ha nulla a che vedere con la dichiarazione, richiesta (purtroppo con tempistiche diversificate e spesso a pena di decadenza) **per usufruire dell'aliquota agevolata**, ad esempio, in caso di:

- alloggi e pertinenze in affitto a studenti fuori sede per almeno 12 mesi secondo i patti concordati -L.431/98 (art.5, comma 2);
- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D utilizzati direttamente dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento per attività d'impresa, anche lavoro autonomo, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.
- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D in cui è svolta attività d'impresa, anche lavoro autonomo, compresi i fabbricati in leasing.

Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota deve essere presentata apposita **comunicazione di cessazione**.

Anche i moduli di comunicazione possono essere:

- consegnati direttamente;
- inviati tramite posta elettronica. Il modulo deve essere sottoscritto con firma autografa e ad esso deve essere allegata la copia del documento d'identità del dichiarante: quindi il modulo deve essere firmato e poi acquisito tramite scanner;
- spediti tramite posta tradizionale allegando copia del documento d'identità del dichiarante;
- inviati tramite fax allegando copia del documento d'identità del dichiarante.

Per ulteriori informazioni e dettagli operativi, oltre che sul sito del Comune si può accedere al sito

<http://www.amministrazionicomunali.it/main/>

DICHIARAZIONE E VERSAMENTO: ENTI NON COMMERCIALI

La dichiarazione unica sia per l'IMU che per la TASI riguarda esclusivamente gli enti non commerciali che posseggono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992.

Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista sia per attività in esenzione che non, occorre quando possibile, ai sensi dell'art. 91-bis, comma 2, del D.L. n. 1/2012 provvedere all'accatastamento autonomo; se ciò non è possibile l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale degli stessi secondo i parametri indicati in dichiarazione.

Gli Enti non commerciali pertanto dovranno distintamente dichiarare

- gli immobili totalmente imponibili
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti

Modello di dichiarazione (Disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate)

Le specifiche tecniche per trasmettere telematicamente la dichiarazione Imu Tasi degli Enti non commerciali sono contenute nel **Decreto Ministeriale del 4 agosto 2014** e relativo **Allegato A**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta.

La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dei Tributi.

Si ricorda che:

- con la risoluzione n. 1/DF dell'11/1/2013 il Dipartimento delle Finanze ha specificato che gli enti non commerciali (anche relativamente agli immobili esenti nel 2012) non dovevano presentare la dichiarazione IMU approvata con D.M. Del 30/10/2012 per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, ma secondo apposito modello dichiarativo
- con la Legge n. 147/2013 - Legge di Stabilità 2014 - al comma 719 viene stabilito che ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) gli enti non commerciali (di cui all'esenzione dell'art.7 comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992) presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Con le stesse modalità ed entro il termine del 30/9/2014 previsto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2014 e prorogato al 1° dicembre 2014 (30 novembre festivo) dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 23 settembre 2014 deve essere presentata la dichiarazione relativa agli anni 2012 e 2013.

VERSAMENTO

Il versamento è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo n. 241/1997 ovvero con il Mod.F24 in tre rate.

Le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, con scadenza

- entro il 16 giugno
- entro il 16 dicembre

la terza ed ultima rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento ovvero, per il 2016, entro il **16/6/2017**.

Restano comunque valide le modalità di pagamento con compensazione sia con un credito erariale sia con un credito IMU maturato dalla dichiarazione presentata successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dal 1° gennaio 2014.

N.B.: gli enti non commerciali che possiedono esclusivamente immobili che non rientrano nelle fattispecie di esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 devono presentare, sia per l'Imu che per la Tasi, la dichiarazione ordinaria approvata con D.M. 30 ottobre 2012

Roma, - 6 FEB. 2014

Alla Confcooperative
Confederazione Cooperative
Italiane

Borgo S. Spirito, 78
00193 - Roma

Prot. 17122

OGGETTO: Confcooperative - Richiesta chiarimenti in merito all'efficacia retroattiva della dichiarazione di ruralità.

È pervenuta alla scrivente la comunicazione del 12 novembre 2013, n. 4878, di codesta Confederazione, con la quale si richiedono chiarimenti riguardo all'efficacia retroattiva della dichiarazione di ruralità degli immobili di cui all'art. 7, commi 2-bis e 2-quater, del decreto legge 13.05.2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12.07.2011, n° 106, ed al corretto censimento dei fabbricati rurali strumentali ed in particolare di quelli censiti in categoria D/10.

Al riguardo, la scrivente rappresenta che a seguito dell'art. 13, comma 14-bis, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201¹, citato nella nota che si riscontra è stato emanato il decreto ministeriale 26 luglio 2012, che all'articolo 7, comma 2, prevede: "Ai sensi dell'art. 29, comma 8, del decreto-legge n. 216 del 2011, restano salvi gli effetti delle domande presentate ai sensi del comma 2-bis dell'art. 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente previsti dallo stesso comma e comunque entro e non oltre il 30 settembre 2012, in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali, già censiti nei gruppi ordinari. La presentazione delle domande e l'inserimento negli atti catastali dell'annotazione producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità, fatto salvo quanto indicato all'art. 5, comma 2, del

¹ Convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

presente decreto, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda”.

In seguito, l’art. 2, comma 5 – ter, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, ha precisato che:

“Ai sensi dell’articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l’articolo 13, comma 14-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, ... deve intendersi nel senso che le domande ... presentate ai sensi dell’articolo 7, comma 2-bis, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, ... e l’inserimento dell’annotazione negli atti catastali producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità di cui all’articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.”

Circa le modalità di censimento dei fabbricati rurali sono stati diramati specifici chiarimenti e istruzioni operative agli Uffici territoriali con la circolare n. 2/T del 7 agosto 2012 “Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali”, consultabile sul sito internet di questa Agenzia², di cui si riporta di seguito una sintesi.

L’obbligo di dichiarazione al catasto edilizio urbano (di seguito CEU) sussiste attualmente per tutti i fabbricati rurali. Per quelli a destinazione abitativa e per quelli strumentali all’attività agricola, non censibili in categoria D/10, è previsto che negli atti catastali sia apposta una specifica annotazione attestante il requisito di ruralità. Quelli strumentali, aventi caratteristiche tali da non risultare assimilabili alle unità tipo o di riferimento dei gruppi delle categorie ordinarie (A, B e C), sono censiti al CEU nella categoria speciale D/10 (“Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”), ai sensi dell’art. 1, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139.

In tale ultima circostanza la ruralità è rinvenibile negli atti catastali dall’attribuzione della categoria D/10 e pertanto, per gli immobili già censiti in tale categoria, non è necessaria alcuna istanza, né l’apposizione di alcuna annotazione indicante la ruralità, come previsto dall’art. 1, comma 2, del citato DM 26 luglio 2012.

² Vedi sezione: Home – Normativa e prassi – Circolari - Archivio circolari dell’ex Agenzia del Territorio.

Ai fini dell'iscrizione in catasto del carattere rurale, i contribuenti hanno presentato e presentano agli Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia, i seguenti documenti corredati dalla specifica autocertificazione³:

- domande di ruralità di cui all'art. 13, comma 14-*bis*, del DL n. 201/2011 (termine per la presentazione scaduto il 30 settembre 2012), a seguito delle quali è stata apposta in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare la seguente annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. del*";
- richieste di ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 6, del DM 26 luglio 2012 (per fabbricati di cui si chiede il riconoscimento dei requisiti di ruralità e che non variano la categoria e il classamento), a seguito delle quali è apposta la seguente annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n.... del....*";
- dichiarazioni con procedura Docfa, in tutti gli altri casi, con specifica annotazione sulle unità immobiliari interessate in sede di registrazione in atti: "*richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)*".

A seguito della presentazione delle dichiarazioni corredate dalle previste autocertificazioni (rese ai sensi del DPR n. 445 del 2000 ed attestanti i requisiti di ruralità di cui all'art. 9, commi 3 e 3-*bis*, del DL n. 557 del 1993), le vigenti disposizioni prevedono che gli Uffici Provinciali verificano a campione le autocertificazioni e quindi la sussistenza dei requisiti di ruralità, anche attraverso scambi di informazioni e dati detenuti da altre Amministrazioni. A seguito delle verifiche è previsto, in caso di esito negativo, la notifica del relativo atto di accertamento ai soggetti interessati, che possono ricorrere agli usuali strumenti di tutela che l'ordinamento mette loro a disposizione (istanze, ricorsi in Commissione Tributaria Provinciale).

Restando a disposizione per quanto altro possa occorrere, si porgono distinti saluti.

IL DIRETTORE CENTRALE

Franco Maggio



³ Modelli B e C allegati al DM 26/7/2012, rispettivamente per i fabbricati rurali abitativi e strumentali.