

FISCO Quest'anno niente imposte locali sulla prima casa. Il prelievo complessivo dell'Erario sugli immobili (prima rata entro il 16 giugno) resta comunque salato. Ecco allora chi deve ancora pagare e quanto

I forzati di Imu e Tasi

di Teresa Campo

Entro il 16 giugno i proprietari di seconde case dovranno pagare la prima rata di Imu e Tasi. Gettito previsto: 9 miliardi di euro. La seconda rata andrà versata entro il 16 dicembre. Gli italiani che possiedono solo l'abitazione principale quest'anno invece tireranno un sospiro di sollievo, in quanto sono stati esentati (sembra definitivamente) da Imu e Tasi.

Per quanto riguarda i possessori di seconde case, il timore è che i Comuni in futuro cerchino di rifarsi di quanto perduto con le abitazioni principali calcando la mano là dove possono farlo. Non quest'anno però, visto che da un lato il governo ha comunicato che rimborserà i Comuni compensandoli delle entrate non percepite e dall'altro la stessa legge di Stabilità 2016, che ha esonerato l'abitazione principale dal pagamento di Imu e Tasi, prevede il blocco dei tributi e quindi l'impossibilità per i sindaci di aumentare le aliquote locali.

Rispetto allo scorso anno comunque ci sono alcune altre novità. Intanto dall'esonero da Imu e Tasi sono escluse le abitazioni principali di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9), che continueranno a pagare le imposte usufruendo però di una detrazione di 200 euro. Lo stesso, e senza detrazione, dovrà fare anche chi possiede un solo immobile (anche non di lusso) dove però non risiede. Non sono previste imposte, invece, per il coniuge separato che possiede la casa assegnata dal giudice all'altro coniuge e per gli immobili degli anziani ricoverati in casa di cura, se il Comune ha previsto l'assimilazione a prima casa e a patto che l'immobile sia dato in locazione.

Proprio le seconde case date in affitto sono state quelle trattate con maggior cura. Sconti per esempio sono stati previsti per chi affitta a canone concordato: Imu e Tasi sono più leggere del 25% per i proprietari. E sconti ancora più corposi, del 50%, sono

destinati a chi assegna un'abitazione in comodato d'uso ai parenti più stretti (genitori o figli). Il vantaggio non è però senza condizioni: occorre infatti che i familiari usino l'immobile come abitazione principale e che li abbiano la residenza. Il proprietario invece dovrà possedere un solo immobile a uso abitativo in Italia e avere residenza anagrafica e dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Se possiede due case, per avere diritto all'agevolazione occorre che entrambe si trovino nello stesso comune e che ne usi una come propria abitazione principale. In queste come in altre clausole è chiaro l'intento del legislatore di avere una mappatura sempre più precisa del patrimonio abitativo e di impedire, come accadeva in passato, che a un'unica famiglia facesse capo un numero imprecisato di abitazioni principali, con conseguente danno per l'Erario. E infatti in caso sia di abitazioni date locazione sia di comodato d'uso per poter ottenere lo sconto sulle imposte occorre che il contratto sia registrato. Chi non l'avesse fatto ha comunque tempo fino al giorno prima del pagamento per mettersi in regola utilizzando il ravvedimento e pagando una modesta ammenda. La legge di Stabilità 2016 ha eliminato anche l'Imu sui terreni posseduti dagli operatori del settore, indipendentemente da dove si trovano e dal fatto che siano o meno coltivati. I proprietari che non hanno la qualifica professionale pagheranno solo se i terreni si trovano in pianura, mentre sono esenti tutti i terreni che si trovano nei comuni montani e collinari (elencati nella circolare n. 9 del ministero delle Finanze del 14/06/1993) e i terreni che si trovano nelle isole minori.

Chiarito chi paga, resta da capire quanto dovrà pagare. E qui va in scena il solito balletto, perché non tutti i Comuni hanno provveduto ad aggiornare i parametri. Tra l'altro quest'anno, come accennato, i sindaci non possono ritoccare verso l'alto le quote stabilite nel 2015. Le modifiche sono possibi-

li, ma solo al ribasso. Le aliquote definitive possono essere decise dai Comuni entro il 16 ottobre, per cui i contribuenti beneficeranno di eventuali cambiamenti solo quando pagheranno la seconda rata a saldo. Tra i Comuni che hanno già deciso, Milano per ora ha mantenuto l'aliquota massima della Tasi su seconde case e pertinenze al 2,5 per mille, così come l'Imu al 10,6 per mille. Anche a Roma sono state confermate le aliquote Imu e Tasi dello scorso anno e lo stesso ha fatto Torino (Imu al 10,6 per mille su tutti gli immobili). Nel capoluogo piemontese è stata ridotta all'1 per mille solo l'aliquota Tasi sui fabbricati costruiti e ancora in carico all'impresa costruttrice finché non verranno venduti o locati. A Bologna infine Tasi del 2,5 per mille per gli immobili invenduti e dell'1 per mille per i fabbricati rurali strumentali; nulla per gli altri immobili che nel medesimo periodo sono soggetti al pagamento dell'Imu, vale a dire seconde case e pertinenze.

Infine come sempre il calcolo di Imu e Tasi, per le prime e le seconde case, per le case in affitto e per altri immobili, parte dalla rendita catastale, che deve essere rivalutata del 5%, dopodiché bisogna moltiplicare il risultato per il coefficiente dell'immobile, quindi applicare le singole aliquote deliberate dal proprio Comune e sottrarre eventuali detrazioni. I coefficienti degli immobili sono 160 per le abitazioni e i fabbricati di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro) e C/7 (tettoie); 140 per immobili di uso collettivo (categoria B) e per laboratori artigianali e stabilimenti balneari (categorie C/3, C/4, C/5); 80 per uffici, banche e studi; 1,01 per immobili appartenenti alla categoria D; 55 per i negozi (C1); 135 per i terreni. Per conoscere le singole aliquote e le eventuali detrazioni si devono consultare i siti istituzionali dei Comuni di residenza (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/immobili

LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

Immobile	Note	IMU	TASI	Aliquote
◆ Abitazione principale	Escluse categorie A1, A8 e A9	NO*	NO*	
◆ Abitazione principale	Solo categorie A1, A8 e A9	SÌ	SÌ	Imu: 2-6 per mille; Imu +Tasi max 11,6 per mille
◆ Casa a disposizione		SÌ	SÌ	Imu: max 10,6 per mille; Tasi: max 0,8 per mille
◆ Casa data in comodato d'uso	A figlio o genitore	SÌ**	SÌ**	Su Imu e Tasi sconto del 50% sulla base imponibile
◆ Casa affittata	Tasse a carico del proprietario	SÌ***	70-90%***	
◆ Casa affittata	Tasse a carico inquilino (non abitazione principale)	NO	10-30%***	
◆ Casa affittata	Tasse a carico inquilino (abitazione principale)	NO	NO	

* Esenti anche le pertinenze dell'abitazione principale, ma solo una per tipo (box, cantine, solai...)

**Lo sconto vale se il contratto di comodato è registrato e ha come soggetti parenti in linea retta di primo grado (genitori o figli) che usano l'immobile come abitazione principale. Il comodante non deve

*** Riduzione del 25% della base imponibile, sia per l'Imu sia per la Tasi, per le abitazioni affittate a canone concordato

GRAFICA MF MILANO FINANZA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088