

Imu e Tasi prezzo fisso

Prima rata il 16 giugno: a parità di condizioni in nessun caso si pagherà più dell'anno scorso

ROBERTO SCULLI

A VALLE delle tante riforme annunciate e poi sparite nelle nebbie, una certezza: l'Imu e la Tasi, pur progressivamente depotenziate, sono vive e vegete. E anche quest'anno la data fatidica è il 16 giugno, giorno entro il quale andrà pagato l'acconto, cui seguirà il saldo, da versare entro il 16 dicembre. La buona notizia è che, a parità di condizioni, in nessun caso si pagherà di più dell'anno scorso: è stato infatti confermato nella legge di Stabilità il vincolo per i Comuni di non ritoccare al rialzo le aliquote assegnate alle varie tipologie di immobili. Sempre in vigore anche le facilitazioni varate nel 2016, in primo luogo la cancellazione di Imu e Tasi per le abitazioni principali, salvo quelle di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9).

Nulla vieta, per contro, che i consigli comunali votino di allentare la pressione fiscale, abbassando una o più aliquote. Casi molto rari, viste le ristrettezze economiche degli enti locali, ma non da escludere a priori. Per orientarsi è possibile consultare il portale ad hoc del dipartimento Finanze. I Comuni hanno infatti l'obbligo di comunicare al ministero ogni modifica alla tas-

olazione. E le delibere devono comparire su un sito indicato dalla norma (l'indirizzo è nella tabella ndr). Attenzione: la presenza di una delibera del 2017 non significa necessariamente che sia mutato qualcosa. In molti casi si tratta della conferma (superflua) delle regole già valide.

Sul sito web sono peraltro presenti anche le delibere in tema di Tari, il terzo "pezzo" della Imposta unica comunale (Iuc), che si era favoleggiato di sostituire con un'imposta unica, la local tax. Nel caso della tassa dei rifiuti peraltro i Comuni non hanno alcun limite. Non è un problema particolare, almeno per il calcolo del dovuto: l'Imu e la Tasi sono tasse cosiddette in autoliquidazione - quindi il contribuente deve provvedere, da solo o facendosi assistere - per la Tari invece arrivano i bollettini a casa, con date variabili in relazione alle scelte delle varie amministrazioni.

Tornando a Imu e Tasi, il calcolo del dovuto è invariato: la rendita catastale (per abitazioni e pertinenze) va rivalutata del 5% e moltiplicata per 160. Questa base imponibile "artificiale" va quindi moltiplicata con l'aliquota approvata dal Comune per lo specifico immobile (seconda casa, affittata, in comodato ecc). Il

prodotto è la cifra dovuta e va divisa per due: metà va versata in acconto, l'altra a saldo. Fermo restando la possibilità di pagare in un'unica soluzione entro la prima scadenza.

Per il calcolo bisogna tenere conto di eventuali modifiche allo status dell'immobile. I mesi di possesso, in caso non siano 12, sono l'esempio più tipico. Ancora, in caso di cambi alle aliquote, la prassi vorrebbe che per l'acconto si utilizzino quelle del 2016. Tuttavia - un'opzione favorevole in caso di calo consistete - per il pagamento "tutto subito" è ammesso versare a metà giugno tenendo già conto del ribasso.

Attenzione: a seconda delle scelte dei Comuni, lo stesso immobile può essere tassato sia con l'Imu, sia con la Tasi. L'importante è che la somma delle due imposte applicate allo stesso tipo di immobile non superi il tetto dell'1,06%, fatta salva la possibilità di un 0,8% aggiuntivo di Tasi, ma solo nel caso in cui il gettito extra sia usato per degli sgravi.

Sono ancora valide le facilitazioni introdotte alla tornata precedente: lo sconto del 50% sull'imponibile delle case concesse in comodato e il 25% di sconto sulla tassa dovuta per le case affittate a canone concordato. In entrambi i casi

esistono però dei requisiti abbastanza rigidi: sugli affitti, lo sgravio riguarda solo i contratti 3+2, per universitari e transitori. Per i comodati, gli immobili devono essere concessi a parenti di primo grado in linea retta (genitori e figli, nei due sensi). Indispensabile registrare il comodato. Chi ottiene la casa la deve usare quale abitazione principale e chi la concede non deve possedere altri immobili a uso abitativo in Italia. Alcuni Comuni - come, a rigore, vorrebbe la norma - considerano nel conto anche le frazioni più minime. In caso di dubbi di qualunque tipo è consigliabile contattare l'ufficio Tributi del centro in cui si trova l'immobile.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

16 GIUGNO: SCADE LA PRIMA RATA 2017

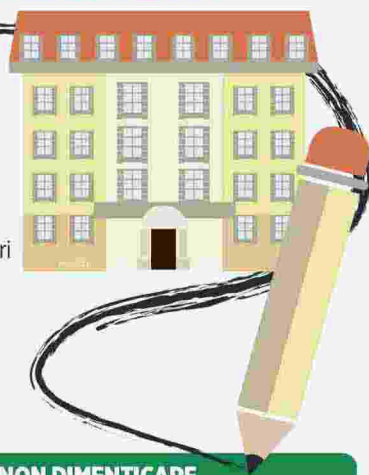
IMU CHI PAGA:

Proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili di categoria A/1, A/8 e A/9, anche se adibite ad abitazione principale; altre tipologie di immobili (secondo case, locali commerciali ecc.)

In quali Comuni: in tutti i Comuni

Con quale aliquota: Le aliquote applicate sono decise da ciascun Comune

Esenzioni: non sono tenuti al pagamento dell'Imu i proprietari di immobili adibiti ad abitazione principale



TASI CHI PAGA:

Proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili di categoria A/1, A/8 e A/9, anche se adibite ad abitazione principale; altri immobili

In quali Comuni: in tutti i Comuni, salvo azzeramento delle aliquote

Con quale aliquota: le aliquote sono stabilite da ciascun Comune. È confermato per il 2017 l'obbligo di legge di non alzarle rispetto all'anno precedente

Esenzioni: non sono tenuti al pagamento della Tasi, dal 2016, tutti i proprietari che abbiano adibito l'immobile ad abitazione principale e assimilati per legge

ESEMPI DI CALCOLO

Seconda casa a disposizione

Categoria A/2 (possesso al 100%)

Rendita catastale	X	1.023,88
1,05 (maggiorazione 5%)	X	1,05
Rendita catastale maggiorata del 5%	X	1.075,07
Moltiplicatore 160	X	160
Base imponibile	X	172.011,2
Aliquota IMU 1,06%	X	1,06%
Imposta lorda	X	1.823,32 €
Acconto 50%	X	0,5
Totale dovuto entro il 16 giugno	X	911,65 €

*Aliquota applicata a Genova

DA NON DIMENTICARE

Per gli immobili comprati nel corso dell'anno fa fede la data del rogito. Riguardo ai mesi da considerare, vale la seguente regola: se l'acquisto è avvenuto nei primi 15 giorni del mese, il pagamento di quel mese resta a carico del venditore. Se l'atto notarile è nei secondi 15 giorni, il versamento spetta all'acquirente



LA RACCOLTA DELLE DELIBERE

La raccolta di tutte le aliquote approvate dai consigli comunali è reperibile all'indirizzo web

http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscaltalocale/IUC_newDF/sceltaregione.htm