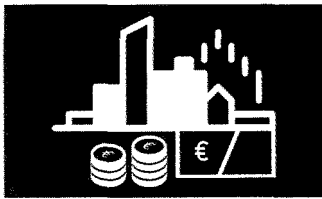


Verso il tax day. Ultime verifiche prima della scadenza per il pagamento e per i casi di esenzione per abitazione principale

Imu e Tasi al test delle residenze

Dimore diverse per la coppia maturano il beneficio Tasi solo se in Comuni diversi



PAGINA A CURA DI

Luigi Lovecchio

Con la scadenza di domani debutta l'**esenzione totale dell'abitazione principale**, da Imu e Tasi. Si tratta, però, di una esenzione la cui portata non coincide con la nozione di prima casa, valevole per le agevolazioni in materia di imposta di registro. Non è esente, infatti, l'unica unità immobiliare in possesso di un soggetto che risiede in un immobile in affitto. Deve pertanto trattarsi della casa in cui il contribuente dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Condividono la medesima sorte le pertinenze, nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale C2, C6 e C7. Occorre porre attenzione all'ipotesi di residenze distinte tra coniugi non separati. In tale eventualità, se i due coniugi risiedono ciascuno in un immobile di proprietà e le due case sono ubicate nello stesso comune, solo una delle due avrà diritto all'esenzione. Se vi sono dei figli, in linea di principio, l'abitazione principale coincide con quella dove questi risiedono.

Se invece le due residenze separate sono ubicate in comuni diversi, sarà possibile esentare entrambe, a condizione, ovviamente, che nelle due unità i due coniugi effettivamente dimorino abitualmente. Un caso particolare si verifica in presenza di due unità contigue, autonomamente accatastate, utilizzate unitariamente come abitazione principale. In questa ipotesi, di regola, l'abitazione principale è solo una di esse, scelta del contribuente, a meno che non provveda alla fusione catastale delle due case. Se tuttavia la fusione è impedita dalla distinta titolarità dei due immobili (ad esempio, ciascuno in proprietà di uno dei due coniugi), allora si è dell'avviso che sia possibile pro-

cedere alla fusione ai soli fini fiscali. Si tratta di una procedura tipizzata che conserva la distinta annotazione in catasto delle due case, ma genera due rendite catastali determinate considerando ciascuna unità come una porzione di un unico fabbricato. In questo modo, è possibile fruire dell'esenzione per l'intero compendio immobiliare, sempre che questo, ovviamente, non venga classificato come immobile di lusso (A1). Non sono soggetti a Tasi neppure i detentori di immobili adibiti a propria abitazione principale, limitatamente alla loro quota d'imposta.

L'esenzione totale riguarda anche le fattispecie equiparate per legge o per regolamento all'abitazione principale. Le assimilazioni legali riguardano: a) le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci; b) gli alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008; c) la dimora coniugale assegnata in sede di separazione o divorzio con provvedimento del giudice; d) l'unità immobiliare non locata posseduta dai soggetti appartenenti alle Forze armate e dagli altri soggetti indicati nell'articolo 13, comma 2, lettera d), D.l.n. 201/11. A queste, si aggiungono le case non locate, né concesse in comodato, in proprietà di cittadini italiani iscritti all'Aire, pensionati nel Paese di residenza.

Con riferimento all'esenzione della dimora coniugale, si ritiene che la stessa operi anche se l'immobile è detenuto in comodato mentre in caso di fabbricato detenuto in locazione, assegnato al coniuge separato o divorziato, dovrebbero valere le regole ordinarie. Per quanto attiene infine alle assimilazioni regolamentari, queste riguardano le unità non locate di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero. Trattandosi, peraltro, di una decisione rimessa alla libera scelta del comune, in assenza di delibera i suddetti fabbricati sono regolarmente soggetti a imposta.

Un diverso trattamento è previsto per il comodato gratuito a fi-

gliogenitori. In questo caso, trova applicazione la riduzione dell'imponibile a metà, in presenza di una pluralità di condizioni. Deve trattarsi di parenti in linea retta entro il primo grado e il comodatario deve adibire la casa a propria abitazione principale. Il comodatante, inoltre, deve risiedere nel medesimo comune in cui è sita la casa in comodato e non deve possedere altra unità immobiliare ad uso abitativo in tutto il territorio nazionale, con esclusione dell'abitazione principale. Occorre, infine, che il contratto sia registrato, seppure in ritardo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



● Che cosa succede quando la casa familiare, come abitazione principale, è composta da due unità contigue ma distinte? Se sono autonomamente accatastate e unitariamente adibite ad abitazione principale della famiglia, solo una delle due può beneficiare dell'esenzione, a meno che non si proceda alla fusione catastale degli immobili. Tuttavia, se la fusione è impedita dalla distinta titolarità degli immobili, è possibile effettuare la fusione delle case ai soli fini fiscali. In questo modo, alle due unità viene attribuita una rendita determinata come se le stesse fossero due porzioni di una unica abitazione. In tal caso, l'esenzione può trovare applicazione all'intero compendio.

La bussola per le verifiche

1 ESENZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Si tratta dell'unità immobiliare non di lusso (diversa quindi da A1, A8 e A9) in cui il possessore risiede e dimora abitualmente con la sua famiglia. L'esenzione si estende alle pertinenze, nella misura massima di tre unità, purché appartenenti ciascuna ad una diversa categoria, tra C2, C6 e C7. L'esenzione Tasi spetta anche al detentore che utilizza l'immobile come propria abitazione principale. In caso di immobile in proprietà di più soggetti, dei quali solo uno è residente, l'esenzione compete solo alla quota del residente

2 ASSIMILAZIONI LEGALI

L'esenzione si estende: a) alle case delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci; b) agli alloggi sociali; c) alla dimora coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato con provvedimento del giudice; d) all'unità non locata del personale delle Forze armate e degli altri soggetti previsti dalla legge; e) le case non locate e non concesse in comodato dei soggetti Aire, pensionati nei Paesi di residenza

3 ASSIMILAZIONI REGOLAMENTARI

Sono ugualmente esenti le unità immobiliari non locate appartenenti a anziani o disabili residenti in istituti di ricovero. Si tratta, tuttavia, di una scelta discrezionale del Comune, in assenza della quale le suddette unità immobiliari scontano le imposte secondo le regole ordinarie. Se invece il Comune ha deliberato l'assimilazione l'anno scorso la stessa non può essere revocata per il 2016. La legge di Stabilità 2016 ha, infatti, vietato ai comuni di elevare la pressione fiscale locale

4 CALCOLO DELL'IMPONIBILE

Si parte dalla rendita catastale risultante al primo gennaio 2016, rivalutata del 5%, e la si moltiplica per il coefficiente di legge previsto per la specifica categoria catastale. Per i fabbricati abitativi il coefficiente è pari a 160. In caso di variazioni di rendita dipendenti da lavori eseguiti sull'immobile, la nuova rendita produce effetti dalla data di ultimazione dei lavori. Il conteggio deve essere eseguito per i mesi di possesso, calcolando un mese in caso di possesso di almeno 15 giorni

5 INDIVIDUAZIONE DELL'ALIQUOTA

In linea di principio, si assumono le aliquote deliberate dal Comune nel 2015. Si ritiene, tuttavia, che trattandosi di previsione posta nell'interesse del contribuente questi possa comunque applicare l'aliquota deliberata nel 2016, se più favorevole. Nessun dubbio, invece, sulla immediata applicabilità delle nuove esenzioni e riduzioni. Si ricorda che, in assenza di delibera, trovano automatica applicazione le aliquote dell'anno scorso

6 COMODATO GRATUITO

Per le case concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado compete la riduzione a metà dell'imponibile Imu/Tasi, alle seguenti condizioni: a) il comodatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale; b) il comodante deve risiedere nello stesso comune ove è sita la casa concessa in comodato; c) il comodante non deve possedere altra unità abitativa, fatta eccezione per l'abitazione principale; d) il comodato deve essere registrato

7 RESIDENZE SEPARATE DEI CONIUGI

In caso di coniugi non separati con residenze autonome, occorre distinguere. Se le due case sono ubicate nello stesso comune, solo una delle due è esente da imposte. Se le due unità si trovano in comuni diversi, l'esenzione raddoppia. Non rileva in alcun modo la residenza autonoma dei figli che può anche essere nello stesso comune dei genitori, senza che si perda l'esonero per questi ultimi

8 LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

A partire da quest'anno, gli immobili concessi in locazione a canone concordato hanno diritto alla riduzione del 25% dell'imposta Imu/Tasi. Questa riduzione si applica all'aliquota deliberata dal Comune, anche se a sua volta agevolata. La riduzione compete anche nei comuni che non sono ad alta tensione abitativa, all'unica condizione che il contratto di locazione sia qualificabile come a canone concordato

9 I TERRENI AGRICOLI

Novità da quest'anno anche per i terreni agricoli. L'esenzione per i terreni agricoli collinari e montani torna ad essere correlata alla elencazione dei terreni contenuta nella circolare delle Finanze n. 9 del 1993. Questa agevolazione prescinde dal soggetto che possiede i terreni e vale anche per i terreni incolti. Per i terreni diversi da questi, l'esonero è limitato ai terreni posseduti e condotti da Iap e coltivatori diretti iscritti alla previdenza agricola

10 LE AREE EDIFICABILI

L'individuazione delle aree edificabili è correlata agli strumenti urbanistici vigenti nel comune. I Comuni possono deliberare valori di orientamento per i contribuenti, ma non si tratta di un obbligo. I contribuenti che si adeguano a tali valori, in linea di principio, non possono essere accertati. Il contribuente può, tuttavia, disattendere gli importi deliberati, se ritenuti troppo elevati rispetto all'effettivo valore del suolo al primo gennaio 2016

