

Imu e Tasi alla cassa per l'acconto I rincari 2019 slittano a dicembre

TRIBUTI LOCALI

**Prima rata il 17 giugno:
la maggiore imposta può
essere versata tutta a saldo**

Fra tre settimane i proprietari di seconde case, altri fabbricati, aree edificabili e terreni non esenti sono chiamati alla cassa per l'acconto Imu e Tasi 2019. Quello di lunedì 17 giugno (il 16 è domenica) è il primo appuntamento dopo che la legge di Bilancio ha rimosso lo stop ai rincari comunali, operativo dal 2016. Ma i proprietari possono ignorare, almeno per ora, le delibere e gli eventuali aumenti decisi dai Comuni per quest'anno: la maggiore imposta, infatti, può essere versata tutta in occasione del saldo del prossimo 16 dicembre, a conguaglio.

Aquaro e Dell'Oste — a pag. 6

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Fra tre settimane esatte i proprietari di seconde case, altri fabbricati, aree edificabili e terreni non esenti sono chiamati alla cassa per l'acconto Imu e Tasi 2019. Quello di lunedì 17 giugno (il 16 è domenica) è il primo appuntamento dopo che la legge di Bilancio ha rimosso lo stop ai rincari comunali, operativo dal 2016. La rilevazione del Sole 24 Ore del lunedì, alla vigilia dell'approvazione dei bilanci, ha individuato aumenti in arrivo nel 9,4% dei Comuni capoluogo per l'Imu e nel 2,4% per la Tasi.

In realtà, la legge istitutiva dell'Imu - che si ritiene applicabile anche alla Tasi - afferma che i proprietari possono ignorare, almeno per ora, le delibere (e gli eventuali aumenti) decisi dai Comuni per quest'anno. Di fatto, la maggiore imposta può essere versata tutta in occasione del saldo del prossimo 16 dicembre, andando a conguaglio. Molte decisioni comunali, però, sono già pubblicate sul sito ufficiale del dipartimento delle Finanze e vale la pena di fare un rapido riscontro.

I proprietari più fortunati potreb-

Imu e Tasi alla cassa ma i rincari slittano al saldo di dicembre

L'acconto del 17 giugno. Primo appuntamento dopo il via libera agli aumenti deciso dalla legge di Bilancio. Da monitorare cambi di residenza, comodati ai parenti e nuove locazioni

bero imbattersi in qualche riduzione del prelievo (rara, e peraltro possibile anche negli anni scorsi). Le situazioni più frequenti riguardano sconti per le abitazioni affittate a canone concordato - che hanno anche lo sconto "statale" del 25% - e per particolari tipologie di immobili produttivi: botteghe storiche, negozi situati in centro, locali usati direttamente dal proprietario o inseriti in zone industriali da rilanciare.

Un aspetto delicato riguarda quei Comuni che - per semplificare la vita ai contribuenti - hanno eliminato la Tasi e aumentato l'Imu, così da "acorporare" due tributi in uno, spesso lasciando inalterato il *tax rate* complessivo. In questi casi, il proprietario può pagare l'acconto Imu con l'aliquota 2018 e andare a conguaglio con il saldo. L'importante è che tenga conto subito dell'abolizione della Tasi.

Non sarà certamente una strada molto battuta, ma nulla vieta - in teoria - di tenere conto dei rincari decisi per il 2019 già in occasione della prima rata. Potrebbe essere un modo per evitare di fare due volte i conteggi quando gli importi in gioco sono particolarmente bassi (quote di comproprietà, porzioni di terreni, box auto o magazzini con rendite catastali modeste).

Un ultimo punto da monitorare sono le variazioni intervenute nei primi sei mesi di quest'anno, che - ferme restando tutte le altre variabili - possono modificare l'importo dovuto. Dimenticarsi di un cambio di residenza è piuttosto difficile, ma ci sono altre modifiche "minori" che potrebbero passare inosservate al momento dei conteggi. A partire dalla data di risoluzione del contratto di lo-

cazione, la casa rimasta sfitta potrebbe pagare con un'aliquota diversa da quella cui era soggetta quando c'era l'inquilino. Così come l'abitazione tenuta a disposizione che viene data in comodato a un figlio: anche se il proprietario non ha i requisiti per lo sconto "statale" del 50%, potrebbe beneficiare di eventuali aliquote ridotte previste a livello comunale. Uno sguardo anche ai terreni, che potrebbero aver acquisito o perso la qualifica di edificabilità. Nel secondo caso, il Comune non è obbligato a comunicare la variazione, che comporta in genere una netta riduzione dell'imposta dovuta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MERCOLEDÌ IN EDICOLA



**IL SOLE 24 ORE,
29 MAGGIO
2019**

In allegato al quotidiano il Focus di Norme & Tributi con tutte le regole per l'acconto di Imu e Tasi: dai calcoli dell'importo al versamento, fino alla verifica e all'eventuale correzione.



PRIME CASE E TERRENI

Evitano il prelievo circa 19 milioni di proprietari di prime case non di pregio. Esenti anche terreni individuati dalla circolare 9/1993 o coltivati da agricoltori



CASE SFITTE E AREE EDIFICABILI

Il prelievo Imu e Tasi è solitamente ai massimi (11,4 per mille totale) per case a disposizione e aree edificabili, che pagano sul valore di mercato al 1° gennaio 2019

SEI CASI SOTTO LALENTE IN VISTA DEL PAGAMENTO

1

DELIBERE

Valgono le regole del 2018

La legge di Bilancio 2019 ha cancellato lo stop agli aumenti imposto ai Comuni dal 2016. Per legge, però, la prima rata dell'Imu è pari a al 50% dell'imposta calcolata in base alle aliquote (e alle detrazioni) relative ai 12 mesi dell'anno precedente. Eventuali rincari decisi dai Comuni per quest'anno, perciò, si faranno sentire sulle tasche dei contribuenti solo in occasione del saldo di dicembre.

Le aliquote relative al 2019 potrebbero già essere usate il 17 giugno, però, se il Comune - anziché un rincaro - ha previsto uno sconto. Oppure quando l'aumento è di pochi euro e il proprietario vuole evitare di rifare i conteggi con il conguaglio in occasione della seconda rata.

2

ABITAZIONE PRINCIPALE

Dimora e residenza per la casa esente

L'imposta (o l'esenzione) va calcolata sui mesi di possesso dell'immobile, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni. Ma per l'esenzione Imu-Tasi sull'abitazione principale (non di pregio, cioè in categoria diversa da A/1, A/8 o A/9) sono richieste sia la dimora abituale che la residenza anagrafica.

Coniugi con residenze divise in Comuni diversi hanno la "doppia" agevolazione. Ma la dimora dev'essere effettiva e in alcuni casi il Comune potrebbe "disconoscerla", ad esempio rilevando l'assenza di consumi per utenze (come può accadere con le seconde case inutilizzate per la stragrande maggioranza dell'anno).

3

IMMOBILE IN AFFITTO

Imu all'inquilino se c'è un accordo

I soggetti passivi dell'Imu sono i possessori dell'immobile; quelli della Tasi sono sia i possessori che i detentori (come gli inquilini). Dunque chi abita in affitto in un Comune che applica la Tasi deve versare tra il 10 e il 30% del tributo, secondo quanto stabilito dal Comune stesso: ma il proprietario può accollarsi per intero l'imposta, comunicandolo in municipio.

L'inquilino può comunque vedersi addebitate sia l'Imu che la Tasi dovute dal proprietario, se previsto da una clausola del contratto di locazione. La Cassazione (6882/2019 a Sezioni unite) ha chiarito che il proprietario resta il soggetto passivo dell'Imu e ha quindi l'obbligo di versare il tributo, ma è legittimato a chiedere il rimborso al conduttore.

4

CANONE CONCORDATO

Contratti conformi agli accordi locali

Le abitazioni concesse in locazione a canone concordato vedono ridotta al 75% (quindi con uno sconto pari al 25%) l'aliquota Imu e Tasi deliberata dal Comune. Nelle città in cui l'accordo locale è stato rinnovato per adeguarlo al Dm 16 gennaio 2017, i contratti firmati senza l'assistenza dei sindacati inquilini o delle sigle della proprietà edilizia devono avere l'attestazione (se stipulati dopo il deposito della nuova intesa locale).

Attestazione a parte, molti Comuni chiedono comunicazioni ad hoc ai locatori che hanno siglato contratti concordati: ma l'eventuale svista può far venire meno l'aliquota ridotta prevista dal Comune solo se la delibera o il regolamento comunale lo dicono espressamente.

5

PAGAMENTO

Compensazione con l'ok comunale

Attenzione a pagare più del dovuto in occasione dell'acconto del prossimo 17 giugno, ad esempio per una casa in cui si è presa la residenza ai primi di maggio. Le somme in eccesso, infatti, possono essere compensate al momento del saldo di dicembre solo se il regolamento comunale lo prevede; altrimenti, le si dovrà chiedere a rimborso.

Resta fermo che, al di sotto di 12 euro (o del diverso importo stabilito dal Comune) non va eseguito alcun versamento. Questa soglia minima riguarda comunque l'importo annuale del singolo tributo (Imu o Tasi) e può essere diversa: perciò, se la prima rata Imu è di 10 euro, e il Comune ha confermato le aliquote 2018, si pagherà direttamente 20 euro a saldo.

6

DICHIARAZIONE

Agevolazioni perse in caso di ritardo

La dichiarazione Imu-Tasi va presentata solo se nel 2018 si sono verificate variazioni che incidono sull'imposta (e che il Comune non può conoscere). Se la presentazione è obbligatoria a pena di decadenza (come per gli alloggi sociali o quelli delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci), l'inadempimento fa perdere il diritto all'agevolazione: niente ravvedimento o presentazione tardiva. Il termine per la dichiarazione relativa al 2018 è il prossimo 1° luglio (il 30 giugno è domenica). Un emendamento al decreto crescita in discussione al Parlamento prevede il differimento del termine al 31 dicembre: ma la modifica deve ancora essere approvata.