

Ai gentili clienti
Loro sedi

IMU: saldo 2016 entro il 16.12.2016

Premessa

Entro il prossimo 16.12.2016 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento del saldo 2016 (a conguaglio) **dell'imposta IMU tramite modello F24 o bollettino postale**. Si segnala che mentre per il calcolo dell'acconto hanno trovato applicazione **le aliquote approvate per lo scorso anno dal Comune ove è ubicato l'immobile**, il pagamento del **saldo** dovrà essere **effettuato entro il prossimo 16.12.2016 utilizzando** (eventualmente) **le nuove aliquote definite dal comune** (il quale avrebbe dovuto comunicare al MEF quanto deliberato entro lo scorso 14.10.2016). Per il 2016 si rilevano numerose modifiche alle imposte: sono state introdotte, infatti, alcune **esenzioni a favore delle locazioni a canone concordato e per gli immobili concessi in comodato a parenti entro il primo grado** (comuni ad IMU e TASI).

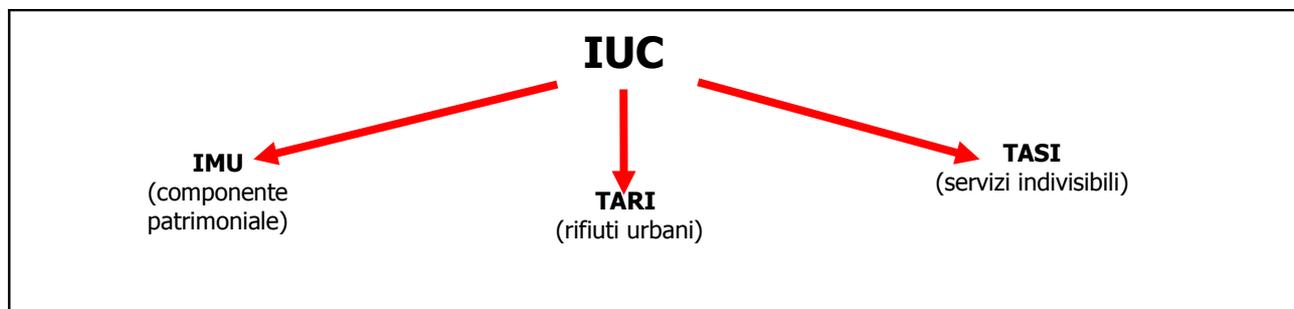
Di seguito illustriamo le **novità**, le **modalità di calcolo e di versamento del saldo IMU in scadenza il prossimo 16.12.2016**.

SALDO IMU – PAGAMENTO DELL'IMPOSTA 2016

Acconto	Saldo
Entro lo scorso 16.06.2016 , utilizzando le aliquote deliberate nell'anno precedente a quello di pagamento, e per una somma pari al 50% dell'imposta dovuta .	Entro il prossimo 16.12.2016 , utilizzando le aliquote eventualmente deliberate dal comune per il 2016 ed effettuando un conguaglio sulle somme già versate (sia in aumento che in diminuzione, a seconda che la nuova aliquota sia superiore o inferiore alla precedente).

Chi paga l'IMU e su cosa

In generale, **presupposto dell'IMU è il possesso di immobili** (ivi compresi quelli strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa), **a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale.**



In generale, presupposto dell'IMU è il **possesso di immobili riconducibili alle seguenti tipologie: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.** Secondo quanto precisato dal MEF (circolare n. 3 del 18.05.2012), sono **compresi anche gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa** (fatta eccezione per gli immobili merce invenduti a cui si applica un regime di esenzione).

PRIMA CASA

A decorrere dal 2014 **l'IMU non è dovuta con riferimento alle abitazioni principali e le relative pertinenze, ad eccezione delle unità immobiliari** (comprese pertinenze) censite nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville e castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici). Vi sono poi alcune ipotesi, analizzate tra le esenzioni, in cui gli immobili **possono essere equiparati all'abitazione principale** (anziani residenti in case di cura, italiani residenti all'estero, abitazioni delle forze dell'ordine ecc.)

L'abitazione principale, si ricorda, è definita come *"l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente"*. Pertanto, **per qualificare un immobile come abitazione principale ai fini dell'IMU, è necessario che il suo possessore ed il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi abbiano la propria residenza anagrafica.**

OSSERVA

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso Comune, **le agevolazioni per l'abitazione principale (dal 2014 esenzione) e per le relative pertinenze, in relazione al nucleo familiare, si applicano per un solo immobile.**

L'esenzione **si applica per entrambi gli immobili nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito**

l'abitazione principale in due Comuni diversi.

Ai fini dell'IMU, si **intendono pertinenze dell'abitazione principale** (a cui si applica lo stesso regime dell'abitazione principale) esclusivamente:

- una **unità immobiliare classificata come C/2** (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima;
- una **unità immobiliare classificata come C/6** (autorimessa o posto auto);
- una **unità immobiliare classificata come C/7** (tettoia).

OSSERVA

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), **l'IMU va quindi versata nei modi e termini previsti per gli "altri immobili"**.

ESENZIONI

Con riferimento alle esclusioni dal pagamento del tributo, ricordiamo le principali ipotesi di esenzione dall'imposta.

ESCLUSIONI ED ESENZIONI IMU

Immobili esclusi

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

I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008.

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.

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

Immobili esenti per legge

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.

I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.

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

I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le

disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze.

I fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810.

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.

I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (RIDETERMINATI I CRITERI a decorrere dal 2016).

Terreni agricoli ricadenti nei comuni delle isole minori (ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016)

Gli immobili utilizzati dagli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o culto, fatta eccezione per gli immobili posseduti dai partiti politici; in caso di attività "mista", l'esenzione si applica solo alla frazione dell'unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

I fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.);

Immobili concessi in comodato ai parenti **(ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016)**

Immobili locati a canone concordato **(ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016)**

Terreni condotti da coltivatori diretti e IAP **(ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016)**

Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad **abitazione principale dei soci assegnatari**, comprese quelle destinate a **studenti universitari** anche non residenti, comprese pertinenze **(ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016).**

Abitazione Principale e relativa pertinenza ad eccezione delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore e dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ossia gli immobili di lusso.

Imbullonati **(ESCLUSI dalla determinazione della rendita catastale dal 2016)**

Immobili posseduti ed usati dalle imprese per l'esercizio dell'attività **situati in ZFU** (per i primi 4 anni).

Fabbricati invenduti posseduti da imprese costruttrici (compresi immobili acquistati e ristrutturati).

Immobili destinati a **ricerca scientifica** (modalità non commerciali).

Fabbricati ricadenti nelle **zone colpite da calamità naturali**.

Immobile sito in Italia assimilato ad abitazione principale per **soggetti residenti all'estero** ed iscritti all'AIRE.

Previste dal comune

Per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche **che si protraggono per oltre sei mesi;**

In favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (cfr. Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012).

Immobili assimilati ad **abitazione principale** (concessi in comodato a parenti con ISEE ridotto oppure per contribuenti residenti in istituti di cura)

IMU - novità 2016

Con riferimento alle **modifiche** intervenute sulla disciplina IMU, si segnala che a differenza dei precedenti anni, **a partire dal 01.01.2016 sono applicabili le seguenti nuove disposizioni:**

I – esenzione IMU terreni condotti da coltivatori diretti e IAP: viene introdotto un **esonero totale relativamente al versamento dell'IMU per i terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e IAP** (iscritti alla previdenza agricola). Pertanto, a differenza di quanto previsto negli anni precedenti, a decorrere dal 2016 non si applicano più i coefficienti ad hoc previsti in tale ipotesi ma il più conveniente esonero totale dal versamento. Si specifica che **l'esenzione prescinde dall'ubicazione del terreno;**

II – esenzione IMU per i terreni agricoli ricadenti in aree montane: vengono modificati i **criteri per determinare l'esenzione prevista a favore dei terreni ubicati in aree collinari e montane.** Secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni, ora l'agevolazione si applica secondo i criteri determinati dalla **circolare ministeriale n. 9 del 14.06.1993.** Si segnala, al riguardo, che qualora nella circolare non siano presenti annotazioni con riferimento al comune, l'esenzione si applica per tutto il suo territorio. Qualora invece sia parzialmente delimitato, si dovrà aver cura di verificare se l'esenzione sia applicabile o meno al caso concreto;

III – altri terreni esenti: viene stabilito che **sono esenti dal prelievo i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori individuati nell'allegato A della legge n. 448/2001,** oltre ai **terreni ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;**

IV – cooperative edilizie: viene stabilito che **l'IMU non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari anche non residenti** (comprese pertinenze);

V – esclusione imbullonati: viene prevista **l'esclusione nella determinazione della rendita dei macchinari e degli impianti** (c.d. imbullonati) **per i fabbricati iscritti nelle categorie D ed E.** L'esclusione **retroagisce al 01.01 nel caso in cui la variazione sia stata presentata entro il**

15.06.2016. Rispetto a tali immobili, in generale, la legge di stabilità stabilisce che a decorrere dal 01.01.2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili 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.

Si devono segnalare, inoltre, le seguenti modifiche **applicabili sia alla disciplina TASI, sia alla disciplina IMU.**

I – Immobili concessi in comodato a parenti: secondo quanto previsto dalla legge n. 208/2015, le **unità immobiliari** (escluse A/01, A/08 e A/09) **concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado** che la destinano ad **abitazione principale** possono beneficiare di **un'esenzione del 50% della base imponibile IMU** (utilizzata anche per il calcolo della TASI, e quindi applicabile anche a tale imposta).

Per beneficiare dell'esenzione:

- viene richiesta la **registrazione del contratto**;
- viene richiesto che **il comodante debba possedere un solo immobile in Italia e risieda/dimori nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.**

II – Immobili locati a canone concordato: per i comuni locati a canone concordato viene prevista un'esenzione IMU/TASI del 25%. Pertanto, qualora ne ricorrano i requisiti, i contribuenti dovranno calcolare l'imposta dovuta sul 75% del totale.

Determinazione e versamento del saldo

Come anticipato in premessa, **i soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2016 in due rate, scadenti la prima il 16.6.2016 e la seconda il prossimo 16.12.2016.** Il contribuente **può** altresì **provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16.6.2016.**

Mentre il **versamento della prima rata** dell'IMU dovuta per il 2016 è **eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2015, le eventuali variazioni deliberate dai Comuni hanno rilevanza per il versamento del saldo con eventuale conguaglio sulla prima rata.** In molti casi, in sede di versamento del saldo IMU 2016, quindi, **sarà necessario pagare il conguaglio dell'imposta dovuta per l'anno 2016.**

L'imposta è dovuta e **deve essere liquidata in proporzione alla quota di possesso ed 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.

BASE IMPONIBILE

Schematicamente, la base imponibile su cui viene calcolata l'imposta viene determinata come segue:

BASE IMPONIBILE		
Tipologia immobile	Ipotesi	Base imponibile
Terreni	Coltivatori diretti o IAP	Esenzione
	Altri soggetti	Base imponibile = Reddito dominicale * 168,75
Fabbricati	C/1	Base imponibile = Rendita catastale * 57,75
	D (eccetto D/5)	Base imponibile = Rendita catastale × 68,25
	A/10 e D/5	Base imponibile = Rendita catastale × 84
	B, C/3, C/4, C/5	Base imponibile = Rendita catastale × 147
	A (eccetto A/10) C/2, C/6, C/7	Base imponibile = Rendita catastale × 168

ALIQUTA

L'aliquota IMU di base ("ordinaria"), come negli anni precedenti, è pari allo **0,76%** e può essere diminuita / innalzata dalle delibere comunali rispettivamente fino a **0,46%** e **1,06%**.

Per talune tipologie di immobili, i Comuni hanno il potere di stabilire aliquote ridotte rispetto a quella di base fino allo **0,4%**:

- **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 o patrimoniali**;
- immobili **posseduti da soggetti passivi IRES**;
- immobili **locati o affittati**.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze (censite nelle categorie A/1, A/8 e A/9 - abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville e castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) 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%** ed un massimo dello **0,6%**.

VERSAMENTO

L'IMU può essere versata, in alternativa, **mediante il modello F24 "Ordinario", "Semplificato" o l'apposito bollettino postale.**

Nel **modello F24**, i dati relativi al versamento dell'IMU devono essere evidenziati nella **"SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI"**. 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;
- 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."**, un segno di barratura, se il pagamento si riferisce alla prima rata dell'IMU;
- nella casella **"Saldo"**, un segno di 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 dall'Agenzia delle Entrate, 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 esempio "2016" per il versamento della seconda rata per l'anno 2016 in scadenza il 16.12.2016);
- nello spazio **"Importi a debito versati"**, l'importo a debito dovuto, arrotondato all'unità di euro (per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi oppure per eccesso se la frazione è superiore a 49 centesimi). 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".

In caso di utilizzo del **modello F24 "Semplificato"** per il versamento dell'IMU, occorre compilare la sezione **"MOTIVO DEL PAGAMENTO"**:

- con modalità **analoghe a quanto indicato in relazione al modello F24 "Ordinario"**;
- indicando altresì il **codice "EL" nella colonna "Sezione"**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO