

# IMU – TASI – ANNO 2016

## Imposta Municipale Unica – IMU

L'IMU è un'imposta basata sul possesso, a vario titolo, di immobili (fabbricati, terreni e aree fabbricabili) come definiti ai fini ICI dall'articolo 2 del D.Lgs n. 504/1992. A partire dalla legge di stabilità 2014 (legge n. 147/2013), è una parte dell'imposta unica comunale (IUC) insieme a TASI (Tributo per i servizi indivisibili) e TARI (Tassa sui rifiuti).

Il Comune di CAVAGNOLO con propria delibera di Consiglio n. 12 del 27 aprile 2016 ha determinato le aliquote e le detrazioni IMU per l'anno 2016 nelle seguenti misure:

- aliquota base per fabbricati non adibiti ad abitazione principale, tanto a destinazione residenziale quanto a destinazione non residenziale, e per terreni edificabili: 9 PER MILLE;
- aliquota ridotta per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze: 4 PER MILLE
- aliquota agevolata per terreni agricoli: **8 PER MILLE (esenti dal foglio 7 al foglio 22)**
- fabbricati strumentali a uso agricolo: esenti;
- detrazioni: per l'unità immobiliare appartenente alla categoria catastale A/1, A/8, A/9 adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

## Tributo servizi indivisibili – TASI

La Tasi è il tributo per i servizi indivisibili introdotto dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 “Legge di stabilità 2014” e il cui pagamento è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile. La TASI grava sul possesso o sulla detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati e di aree edificabili, mentre non sono ricompresi nel presupposto impositivo i terreni agricoli.

Il Comune di Cavagnolo con propria delibera di Consiglio n. 13 del 27 aprile 2016 ha determinato le aliquote e le detrazioni TASI per l'anno 2016 nelle seguenti misure:

- aliquota per fabbricati di civile abitazione e relative pertinenze destinate ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/04/2008: 2 PER MILLE A CARICO DEL PROPRIETARIO;
- aliquota per altri fabbricati, inclusi quelli strumentali a uso agricolo e aree fabbricabili: 0,00%;
- detrazioni e riduzioni: nessuna.

**A decorrere dal 2016, per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità per il 2016, le abitazioni principali sono escluse dal presupposto impositivo della TASI.**

## Chi è tenuto al pagamento

L'IMU è dovuta da chi rientra nelle seguenti fattispecie:

- Proprietario di fabbricati e aree fabbricabili;
- Titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati e aree fabbricabili;
- Concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- Locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

## Chi non deve versare l'imposta

La legge n. 147/ 2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le **abitazioni principali**, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.

Sono equiparate per legge all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;
- La casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- Un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- Una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (detta assimilazione opera a decorrere dal 2015).

Il Comune, inoltre, ha la facoltà di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il Comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile, fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (si veda per le specifiche il paragrafo dedicato alle "Detrazioni").

L'IMU, a decorrere dal 2014, non è dovuta per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. **beni merce**) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Ulteriori casi di esenzione dall'IMU sono indicati nell'art. 9, comma 8, primo e secondo periodo, del D.Lgs. n. 23 del 2011, il quale, oltre a prevedere l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato e dagli altri enti pubblici ivi indicati destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, richiama le fattispecie già previste per l'ICI dall'art. 7, comma 1, lett. b), c), d), e), f), h) e i) del D.Lgs. n. 504 del 1992.

## Gli immobili esenti

**I terreni agricoli del territorio del Comune di CAVAGNOLO, DAL FOGLIO 7 AL FOGLIO 22**, contemplati alla lettera h) dell'articolo 7 Dlgs n. 504/1992, in virtù dell'art. 1, comma 13, della legge n. 208 del 2015, **a decorrere dall'anno 2016 sono esenti perché compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993**,

Ai sensi dell'art.1, comma 13, Legge 208/2015 "Stabilità 2016" si intendono abrogate le norme che stabilivano il moltiplicatore a 75, la modulazione di riduzione prevista dall'art. 13, c.8-bis del D.Legge 201/2011, i criteri di esenzione basati sulla classificazione ISTAT.

*Nel caso in cui il terreno assuma le caratteristiche di "area edificabile", per quanto previsto dallo strumento urbanistico, ma sia condotto da almeno un proprietario con le caratteristiche di C.D. o IAP, si continua a considerare "terreno agricolo" per la totalità dei proprietari per tutto il periodo della conduzione diretta*

Sono esenti dal versamento dell'imposta municipale propria **gli immobili indicati dall'art. 9, comma 8, D.Lgs. 23/2011**, come di seguito richiamati:

- Gli 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, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- I fabbricati classificati nelle categorie catastale da E/1 ad E/9;
- I fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5bis D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni;
- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- I fabbricati di proprietà della Santa sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929 n. 810;
- I fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- Gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c) D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (TUIR), destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) L. 20 maggio 1985 n. 222, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore;
- I fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si definiscono fabbricati rurali ad uso strumentale gli immobili accatastati nella categoria D/10 o quelli per i quali qualora iscritti i nel catasto in categorie diverse, la caratteristica di ruralità risulti dagli atti catastali con apposita annotazione.
- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che gli stessi immobili non siano in ogni caso locati.

## **Detrazioni**

### ***La casa in comodato***

A partire dal 2016 è prevista una riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito (esclusi quelli in categoria A1, A8 e A9) a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzino come abitazione principale e con contratto registrato oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Che il comodante possieda un solo immobile (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, possieda un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione;
- Che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- Il comodato sussista tra parenti in linea retta entro il primo grado ovvero genitori e figli;
- Che l'immobile concesso in comodato venga utilizzato dal comodatario come propria abitazione principale;
- Laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile, lo stesso sia l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari;
- Il comodato sia registrato

Si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale alle pertinenze dell'abitazione principale, che si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate;

Ai fini dell'applicazione del beneficio, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione IMU, mediante il modello ministeriale, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Se l'immobile concesso in uso gratuito è anche **immobile storico-artistico** (pur diverso da cat. A1, A8 e A9) è possibile applicare la riduzione del 50% per comodato gratuito sul valore imponibile del fabbricato storico già ridotto per tale condizione al 50% (pertanto il contribuente versa sul 25% della base imponibile)

### ***Assimilazione ad abitazione principale***

Il Comune di CAVAGNOLO, ai sensi dell'art. 16 comma 1 del Regolamento I.U.C., considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; la condizione attestante il possesso dei requisiti per usufruire delle precedenti agevolazioni devono essere dichiarate nella dichiarazione IUC ai sensi dell'art. 19 comma 1 dello stesso Regolamento I.U.C.

Qualora l'immobile adibito ad abitazione principale fosse classificato in una delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 non opererebbe l'ESENZIONE dall'imposta, in relazione ai casi sopraelencati, anche con riferimento alle relative pertinenze ma sarebbe prevista un'aliquota agevolata ed una detrazione d'imposta.

La DETRAZIONE di imposta va applicata fino a concorrenza del suo ammontare, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Ad esempio, se l'immobile posseduto dal contribuente per l'intero anno e fosse destinato ad abitazione principale per soli 6 mesi, la detrazione deve essere applicata al 50% del suo ammontare. Oltre che rapportata ai mesi di destinazione, la detrazione deve essere suddivisa, nel caso in cui vi siano più soggetti passivi che dimorano nell'immobile, in parti uguali tra loro, prescindendo dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento.

Ad esempio, qualora l'immobile fosse posseduto per intero anno ma da due contribuenti (uno con quota del 75%, l'altro con quota del 25%) la detrazione, per ciascuno dei due contribuenti, deve essere applicata al 50% del suo ammontare.

Ed ancora, qualora uno dei due contribuenti dell'esempio soprariportato non abitasse l'immobile che possiede (per una quota), la detrazione andrà applicata, per l'intero, dal contribuente che possiede l'immobile (sempre per una quota) a titolo di abitazione principale.

La detrazione è fissa in Euro 200,00 ma i comuni possono disporre l'elevazione di tale importo, fino a concorrenza dell'imposta dovuta e nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

La detrazione per abitazione principale (ma non l'aliquota agevolata) si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

### ***Fabbricati inagibili e inabitabili - Fabbricati di interesse storico artistico***

Per i fabbricati di interesse storico o artistico (di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 42/2004) ed i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni) la base imponibile è ridotta del 50 per cento.

Nel caso di inagibilità/inabitabilità, il requisito può essere integrato a mezzo di accertamento dell'ufficio tecnico comunale (con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione).

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

## **Come si calcola**

Nel 2016 sono sospese leggi regionali e deliberazioni comunali che prevedessero aumenti rispetto ai livelli tariffari determinati per il 2015. Costituiscono eccezione la tassa sui rifiuti (Tari) e, in generale, i Comuni che abbiano deliberato il dissesto o il predissesto finanziario (vedi D.Lgs 267/2000).

Le modalità di determinazione della base imponibile IMU sono disciplinate dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214.

L'imposta si calcola applicando alla base imponibile, costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, l'aliquota stabilita per la particolare fattispecie.

**L'aliquota ordinaria fissata dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale è pari al 9 PER MILLE. Per le abitazioni principali non esenti (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), invece, l'aliquota ridotta è pari al 4 PER MILLE e l'aliquota agevolata per i terreni agricoli soggetti all'imposta è pari all'8 PER MILLE**

## **La determinazione della base imponibile**

La disciplina delle modalità di determinazione della base imponibile per l'IMU è contenuta nell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Per i **fabbricati iscritti in catasto** il valore è determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i moltiplicatori previsti dalla legge per le diverse categorie catastali (art. 13, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011). La base imponibile è ridotta al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Per **le aree fabbricabili** la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

**Per determinare l'imposta dovuta va applicata alla base imponibile l'aliquota stabilita dal Comune (9 PER MILLE).**

Occorrerà poi considerare eventuali riduzioni o detrazioni di imposta.

### ***La specifica "imbullonati"***

L'articolo 1, commi 21-24 della legge 208/2015 (legge Stabilità 2016), disciplina nello specifico gli immobili in categoria D ed E a destinazione speciale interessati da "imbullonati".

Si tratta di immobili la cui determinazione della rendita catastale è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni nonché degli elementi ad essa strutturalmente connessa che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. (Si ricorda che l'imposta calcolata dovrà essere versata allo Stato per quanto lo 0,76% dell'aliquota e al Comune per la differenza fino all'aliquota deliberata)

Dal 2016 sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari catastali degli immobili possono in tal senso presentare atti di aggiornamento (DOC\_FA) per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Limitatamente all'anno 2016, se tale adempimento verrà presentato entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate avranno effetto dal 1 gennaio 2016. Se gli aggiornamenti saranno successivi al 15 giugno la decorrenza della rendita sarà da 1 gennaio 2017.

I soggetti interessati alla riduzione della rendita sono tenuti a presentare un documento di aggiornamento catastale con il quale sarà formulata una nuova rendita proposta. Si tratterà di un documento di aggiornamento in variazione e, per consentire l'individuazione, occorre selezionare la tipologia di documento, codificata: «Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», codifica che aggiunge alle altre sei preesistenti.

Ciò consentirà l'inserimento in automatico negli atti catastali della causale «Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», a seguito della registrazione nella banca dati della dichiarazione di aggiornamento. L'annotazione sarà visibile in visura.

Non essendo previste semplificazioni, dovrà essere allestito un documento completo (come se si trattasse di un nuovo accatastamento), quindi occorrerà predisporre e allegare le planimetrie catastali (anche se non variate rispetto a quelle già depositate in catasto), dei modelli descrittivi dei beni e della valutazione delle opere nel loro complesso, secondo gli usuali criteri, cioè come se si presentasse una pratica "ora per allora". Per allora si intende, al massimo, come chiaramente specificato nella circolare n. 2/2016 delle Entrate, il 1° gennaio 2016 perché la nuova norma non è di interpretazione autentica.

### **Quando e come si paga**

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascun anno corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

*Esempi:*

Se il contribuente ha posseduto/possiederà un immobile per soli 6 mesi l'importo dovuto andrà calcolato in ragione di 6/12, ovvero al 50%.

Se il contribuente ha posseduto/possiederà un immobile al 50% con un altro contribuente (titolare del restante 50%) l'importo dovuto andrà calcolato in ragione del 50%.

L'IMU va versata interamente al COMUNE eccezione fatta per l'imposta relativa agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolata ad aliquota standard dello 0,76 per cento, da versare allo STATO e dello 0,14 per cento da versare al Comune

### **Le scadenze**

I contribuenti sono tenuti ad effettuare il versamento dell'imposta per l'anno in corso in due rate con scadenza il 16 giugno e il 16 dicembre. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

### **Importo minimo dei versamenti**

L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore a 12,00 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

### **I Codici per il versamento**

| DESCRIZIONE   | CODICE TRIBUTO |       |
|---|----------------|-------|
|   | COMUNE         | STATO |
| IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze   | 3912           |       |
| IMU - imposta municipale propria per terreni  | 3914           |       |
| IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili   | 3916           |       |
| IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati   | 3918           |       |
| IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato             |                | 3925  |
| IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - incremento comune | 3930           |       |

### **Specifiche per i residenti all'estero**

Il Ministero delle Finanze, con comunicato stampa del 31 maggio 2012, ha chiarito che nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- Per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca CRAsti SPA del Comune di Cavagnolo utilizzando il CODICE IBAN IT 75X06085 10316 000000020100 del conto sul quale accreditare l'importo dovuto;
- Per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- Il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- La sigla "IMU" o "TASI" o "TARI", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- L'annualità di riferimento;

## La dichiarazione IMU/TASI

Entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce l'imposta deve essere presentata la dichiarazione relativa all'Imposta Municipale Propria (IMU) e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI)

La disposizione è disciplinata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 istitutiva della I.U.C. e dal Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 che istituisce e disciplina l'imposta municipale propria.

I contribuenti devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o nel caso in cui siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione del tributo, mediante utilizzo del modello ministeriale di cui all'art. 9, comma 6, D.Lgs. 23/2011. Il MEF, con risoluzione del 25/03/2015 n° 3/DF, ha chiarito che il modello ministeriale unico per la dichiarazione TASI non ci sarà, e resta valido quello per l'IMU.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, dalle quali possa conseguire un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Il contribuente non è tenuto a presentare dichiarazione ai fini dell'imposta municipale propria a fronte di variazioni e/o cessazioni relative ad unità immobiliari che siano regolarmente e correttamente iscritte presso l'Ufficio del territorio.

Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'ICI, in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'imposta municipale propria.

Occorre presentare la dichiarazione ai fini IMU, intendendosi valida anche ai fini TASI, solo per quegli immobili per i quali si sono verificate variazioni, ed in particolare:

1. per gli immobili la cui proprietà è stata trasferita o sui quali è stato trasferito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie
2. per gli immobili che sono stati adibiti (o hanno smesso di essere adibiti) ad abitazione principale
3. per gli immobili che hanno perso o acquistato il diritto all'esclusione dell'imposta (immobili non rientranti nel campo di applicazione dell'imposta, ad es. orti, terreni agricoli incolti, fabbricato rurale che ha perso i requisiti, ecc.) o all'esenzione dell'imposta (art. 7 del D. Lgs. 504/92, ad es. sono esenti gli immobili di proprietà dello Stato, delle Autonomie Locali, della Chiesa, ecc.)
4. per gli immobili che hanno cambiato caratteristiche (ad es. un terreno agricolo divenuto area fabbricabile oppure un'area fabbricabile sulla quale è terminata la costruzione del fabbricato)
5. variazione del valore dell'area edificabile;
6. per i fabbricati la cui rendita catastale è stata variata a seguito di modifiche strutturali (non si è tenuti a presentare la dichiarazione per i fabbricati per i quali l'unica variazione consiste nell'attribuzione della rendita catastale definitiva da parte dell'ufficio tecnico erariale)
7. per i fabbricati classificati in Categoria D, interamente posseduti da imprese e contabilizzati distintamente ai quali è stata attribuita la rendita catastale
8. per la concessione di un'area demaniale
9. per la stipula di un contratto di locazione finanziaria
10. Immobile oggetto di vendita all'asta giudiziaria.
11. Immobile oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa
12. Immobile di interesse storico o artistico

È disciplinata, nei casi previsti, la presentazione di dichiarazioni integrative per le situazioni in cui vengano applicate riduzioni od altre agevolazioni che incidano sulla base imponibile o sull'imposta e nelle ipotesi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3 bis del Decreto



Legislativo 18 dicembre 1997 n. 463, concernente la disciplina del Modello Unico Informativo, o non siano presenti nel modello di dichiarazione approvato annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

### **Soggetti obbligati alla dichiarazione:**

- i proprietari
- i titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie

### **Casi in cui non occorre presentare la Dichiarazione IMU:**

- immobili per i quali nel corso dell'anno non sono intervenute le variazioni citate nella scheda introduttiva.
- immobili esenti o esclusi dall'IMU per l'intero anno, anche se venduti o se su di essi siano stati costituiti diritti reali di usufrutto, uso o abitazione
- variazione del reddito dominicale dei terreni agricoli

È consigliabile, ma non obbligatorio, presentare ugualmente la Dichiarazione al Comune, per consentire all'Ufficio di individuare subito l'esatto calcolo effettuato dal contribuente, nei seguenti casi:

- fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione della rendita catastale definitiva da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale
- fabbricati classificati in Categoria D, interamente posseduti da imprese e contabilizzati distintamente per i quali sono stati contabilizzati costi aggiuntivi rispetto a quello di acquisizione.

### **Dichiarazione IMU/TASI Enti Non Commerciali**

\*specifiche tecniche in vigore dal 3 giugno 2015

Il Ministero delle finanze, ha diramato le Nuove specifiche tecniche vers. 1/2015, in vigore dal 3 giugno 2015 per le dichiarazioni IMU/TASI ENC.

Le [nuove specifiche tecniche \(versione 1/2015\)](#) sono utilizzabili a partire dal 3 giugno 2015.

Gli enti non commerciali in possesso di immobili che formano oggetto di esenzione da IMU/TASI ai sensi dell'[art. 7, comma 1, lettera i\), D.Lgs. n. 504/1992](#) sono tenuti a inviare, esclusivamente con modalità telematica, al Dipartimento delle finanze, la dichiarazione IMU/TASI ENC.

Le dichiarazioni vanno presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Il modello di dichiarazione IMU/TASI-ENC, è stato approvato (con le relative istruzioni) dal D.M. 26 giugno 2014 e può essere inviato esclusivamente in via telematica. A tal fine è necessario utilizzare i canali Entratel o Fisconline messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.



## Ravvedimento operoso

Il Ravvedimento Operoso è uno strumento introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997 (Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n. 662) che consente a tutti i contribuenti, in caso di omesso o insufficiente versamento di tributi entro le scadenze stabilite, di regolarizzare la propria posizione versando spontaneamente quanto dovuto a condizione che tale regolarizzazione avvenga entro un anno dalla scadenza.

Il ravvedimento operoso è utilizzabile solo se la violazione non sia stata già contestata e comunque non siano iniziate attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente abbia avuto formale informativa.

Le sanzioni e gli interessi vanno versati sommandoli all'imposta dovuta utilizzando lo stesso codice tributo.

La legge di stabilità 2015, al comma 637, introduce una riduzione della sanzione pari ad un nono del minimo per versamenti effettuati dopo 30 giorni e fino a 90 giorni dalla scadenza.

Inoltre, la Legge di Stabilità 2016 (art.1 comma 68) anticipa al 1° gennaio 2016 le modifiche apportate all'art.13 del D.Lgs. 471/1997 dall'art. 15 del D.Lgs 158/2015, che prevedono un'ulteriore riduzione delle sanzioni del 50%; le tipologie di ravvedimento diventano quindi le seguenti:

- Entro 14 giorni dall'omesso versamento: sanzione allo 0,1% per ogni giorno di ritardo più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.
- Tra i 15 ed i 30 giorni dall'omesso versamento: sanzione pari all'1,5% più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.
- Dopo il 30° giorno di ritardo e fino al 90° giorno: sanzione fissa del 1,66% - sanzione minima ridotta ad 1/9 - dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.
- Dai 91 ai 364 giorni di ritardo (ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione): sanzione pari al 3,75% più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

Il calcolo degli interessi

Oltre alla sanzione il contribuente è tenuto a versare, per ogni giorno di ritardo, gli interessi calcolati sul tasso di interesse legale annuo. Di seguito il valore fissato dai decreti del ministero dell'Economia e delle Finanze:

Dal 1° gennaio 2016: 0,2% (il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.291 del 15/12/2015)

Modalità di versamento

Come stabilito dalla Risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012 dell'Agenzia delle Entrate, «in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta»

Ciò implica che nel Modello F24 da compilarsi per il versamento andranno utilizzati i codici per i versamenti ordinari.

# GLOSSARIO

**Abitazione principale:** è l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.

Questa fattispecie è stata assoggettata all'IMU negli anni 2012 e 2013. A decorrere dall'anno 2014, invece, la legge n. 147 del 2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.

Eliminata dalla legge di stabilità 2016 anche l'imposizione Tasi.

Sono equiparate per legge all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;
- La casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- Un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- Una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (detta assimilazione opera a decorrere dal 2015).

Possono essere intese abitazione principale due unità immobiliare distintamente accatastate se presenti diritti disomogenei che ne impediscano la fusione catastale, ma per le quali, siano state attivate le previste procedure avverso gli uffici catastali che a conclusione dell'iter provvedano ad apporre in visura adeguata annotazione di "fusione ai soli fini fiscali".

**Alloggio sociale:** l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

**Area fabbricabile:** è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Nel caso in cui l'area fabbricabile fosse posseduta da un AGRICOLTORE essa è considerata come non fabbricabile in presenza di entrambi i seguenti requisiti:

L'area deve essere condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro);

Sull'area deve persistere l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

**Coltivatore diretto:** Si intende il soggetto che svolga abitualmente e manualmente la propria attività in agricoltura, sempreché con la forza lavoro propria e del nucleo familiare sia in grado di fornire almeno un terzo della forza lavoro complessiva richiesta dalla normale conduzione dell'azienda agricola. La figura del coltivatore diretto è quindi riferita a requisiti di carattere sia soggettivo che aziendale. Il coltivatore diretto è un imprenditore agricolo che si avvale esclusivamente o prevalentemente di manodopera familiare, mentre "l'imprenditore agricolo conduttore" si avvale prevalentemente di manodopera salariata. Si precisa che il coltivatore diretto è considerato "imprenditore agricolo", anche qualora non abbia la titolarità formale della azienda agricola, come nell'ipotesi del coltivatore diretto coadiuvante collaboratore nell'impresa familiare agricola della quale sia titolare un altro familiare o come nel caso in cui sia socio di una società agricola, alla quale compete la titolarità dell'azienda agricola, assumendo la veste di imprenditore agricolo "indiretto". Normalmente il coltivatore diretto è comunque anche in possesso dei requisiti previsti per la figura di Imprenditore Agricolo Professionale.

**Enti non commerciali:** La disciplina è dettata dall'art. 73 lett.c) del D.P.R.22 dicembre 1986 n.917, Testo Unico delle Imposte sui Redditi (cd. Tuir).

Si tratta di enti pubblici o privati diversi dalle società residenti nel territorio dello Stato (associazioni, comitati, fondazioni, consorzi, circoli, club, accademie, congregazioni, ecc.), che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Nessun rilievo assume ai fini della qualificazione di ente non commerciale la natura, pubblica o privata, del soggetto, l'assenza del fine di lucro o la destinazione dei risultati, la rilevanza sociale delle finalità perseguite.

Ciò che importa, indipendentemente dalla qualificazione soggettiva dell'ente, è l'oggetto dell'attività svolta in via principale. Se questo è di natura commerciale il trattamento fiscale dell'ente è necessariamente equiparato a quello delle società, se è di tipo non commerciale le disposizioni applicabili saranno quelle in esame.

Con questo non significa che un'associazione non possa svolgere alcuna attività di natura economica ma l'attività di tal tipo esercitata, caratterizzata dalla vendita di beni o servizi, non deve avere carattere esclusivo e prevalente rispetto a quella istituzionale, ossia deve essere strumento per il reperimento dei fondi necessari per il raggiungimento degli scopi sociali di natura ideale.

Per individuare l'oggetto esclusivo o principale, il comma 4 dell'art.73 del Tuir impone di fare riferimento, in primo luogo, a quanto indicato nella legge istitutiva, nello statuto e nell'atto costitutivo dell'ente redatti nella forma dell'atto pubblico, o della scrittura privata autenticata o registrata.

Da tali atti si deve ricavare l'attività "essenziale per raggiungere direttamente gli scopi primari dalla legge, dall'atto costitutivo o dalle statuto".

Accanto a questa distinzione il Testo Unico ne prevede un'altra basata sulla prevalenza quantitativa dell'attività commerciale posta in essere per un intero periodo di imposta.

In termini quantitativi, quindi la prevalenza di attività commerciale si misura anche in presenza dei seguenti parametri: a) prevalenza delle immobilizzazioni relative all'attività commerciale, al netto degli ammortamenti, rispetto alle restanti attività; b) prevalenza dei ricavi derivanti da attività commerciali rispetto al valore normale delle cessioni o prestazioni afferenti le attività istituzionali; c) prevalenza dei redditi derivanti da attività commerciali rispetto alle entrate istituzionali, intendendo per queste ultime i contributi, le sovvenzioni, le liberalità e le quote associative; d) prevalenza delle componenti negative inerenti all'attività commerciale, rispetto alle restanti spese.

**Fabbricato:** è l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; Il FABBRICATO di NUOVA COSTRUZIONE è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

**Fabbricati rurali strumentali:** A partire dal 1° gennaio 2014, i fabbricati rurali strumentali sono esclusi dalla tassazione. Ne consegue, stante l'esclusione oggettiva dall'imposta, la non debenza della quota d'imposta riservata allo stato per i fabbricati rurali in cat.D.

### **La ruralità ai fini IMU**

Sono considerati rurali, ai sensi dell'art.9, comma 3bis, D.L. 57/1993, convertito con modificazioni dalla Legge 26.02.1994, n.133, le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- Alla protezione delle piante;
- Alla conservazione dei prodotti agricoli;
- Alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- All'allevamento e al ricovero degli animali;
- All'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
- Ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- Alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- Ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- Alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1 comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- All'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

I fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa, invece, ai fini del riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali, devono soddisfare le condizioni prescritte dal comma 3 del medesimo art.9 per l'IMU, peraltro, contrariamente a quanto accadeva per l'ICI, non rileva ai fini della ruralità, l'accatastamento nelle cat. catastali D/10 e A/6. E', infatti, sufficiente l'annotazione catastale, secondo le modalità previste dal D.M. 26/07/2012, tranne che per i fabbricati strumentali che siano per loro natura censibili nella categoria D/10. Nel caso di

esito negativo del controllo sulle domande e autocertificazioni prodotte dagli interessati, l'agenzia del Territorio è tenuta a notificare un provvedimento motivato con il quale disconosce il requisito della ruralità. L'eventuale diniego è impugnabile innanzi alle commissioni tributarie.

**“Imbullonati”**: i macchinari industriali e gli impianti ancorati al suolo che, allo stesso tempo, possono essere smontati, trasferiti da un sito all'altro, oppure ceduti per essere sostituiti. In altre parole i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Per esempio, nel caso di industrie, centrali o stazioni elettriche, essi si sostanziano in turbine, aerogeneratori, grandi trasformatori, altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare.

**Immobili inagibili o inabitabili**: Si intendono quei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, il quale all'atto della presentazione della dichiarazione ne allega opportunamente copia. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. L'inagibilità/inabitabilità consiste in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinarie o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia. L'immobile risulta non essere utilizzato e non utilizzabile stante il pericolo di collasso delle strutture portanti o di tamponamento, o a causa di insufficienti condizioni igienico sanitarie, e per tali ragioni deve essere reso inaccessibile a terzi.

**Immobile merce**: Gli immobili merce sono i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (in particolare con riferimento ai fabbricati si intendono quelli costruiti o fabbricati per la vendita, delle società edili di costruzione o ristrutturazione o quei fabbricati acquistati per la rivendita da parte di società di compravendita immobiliare). Gli immobili merce sono evidenziati in bilancio nella voce magazzino e devono essere valutati sulla base dei costi specifici (articolo 110 comma 1 del Tuir).

A decorrere dal 1° gennaio 2014, sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

**Immobili storico artistici**: Si intendono quei i fabbricati di interesse storico artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

**Immobile strumentale**: Ai sensi dell'art. 43, D.P.R. 917/1986, per immobile strumentale s'intende quello utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte dell'imprenditore (strumentale per destinazione), ovvero quello appartenente all'impresa commerciale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (strumentale per natura). Per gli immobili strumentali (per destinazione o per natura) delle imprese e dei professionisti, la legge di Stabilità 2014 ha previsto la deducibilità ai fini dell'imposta sul reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, del 30% per l'anno 2013 e del 20% a partire dal 2014 dell'IMU.

**Imprenditore agricolo**: Ai sensi dell'art. 2135 del codice civile: Secondo l'art 2135 del Codice Civile, come modificato dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 228, è imprenditore agricolo il soggetto che esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse; il soggetto deve produrre tali attività per la commercializzazione e non per autoconsumo. Tale definizione vale sia per le persone fisiche che per le persone diverse da quelle fisiche (società di persone, società di capitali, società cooperative). L'imprenditore agricolo deve essere in possesso di iscrizione I.V.A. per l'attività agricola, iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all' INPS per la previdenza agricola (eccetto alcune categorie espressamente esente (in genere per volumi d'affari o dimensioni aziendali))

**Imprenditore agricolo professionale (IAP)**: Ai sensi del Decreto Legislativo n°99/04, così come modificato dal D.Lgs n°101/05, si considera Imprenditore Agricolo Professionale il soggetto (persona fisica) che dedica all'attività agricola e alle attività connesse almeno il 50% del proprio tempo complessivo di lavoro e ricava dalla attività agricola almeno il 50% del proprio reddito complessivo da lavoro (escludendo ai fini del conteggio del reddito complessivo da lavoro le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, oltre ai redditi non da lavoro come, ad esempio, i redditi da capitale e da fabbricati).

Per le persone fisiche: il soggetto deve avere il possesso di Partita IVA (in qualità di titolare di azienda agricola) o iscrizione all'INPS per la previdenza agricola (in qualità di titolare o coadiuvante di azienda agricola, oppure di lavoratore agricolo subordinato);

Per le persone diverse da quelle fisiche: in caso di società di persone e cooperative, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, di tempo e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di IAP; nelle società di capitali, la stessa attività è idonea a far acquisire la qualifica di IAP agli amministratori.

**Pertinenza**: La nozione di "pertinenza" (art. 817 del codice civile) è configurabile allorquando sussistono congiuntamente:

- l'elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra il bene principale (nella specie, abitazione costituente "prima casa") e le relative pertinenze;

- l'elemento soggettivo, consistente nella volontà effettiva, da parte del proprietario dell'unità immobiliare principale o di chi abbia sulla stessa un diritto reale, di porre in modo durevole la pertinenza in rapporto di complementarità o strumentalità funzionale con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Quindi ai fini dell'applicazione dell'imposta (IMU e TASI):

- alle pertinenze debba essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, nella rilevante considerazione che l'abitazione principale stessa deve ritenersi comprensiva di tutte le sue pertinenze così da configurare un complesso unitario di beni;
- non sia necessario che le pertinenze debbano risultare acquistate unitamente con l'abitazione principale, ben potendo il contribuente acquistarle con atto autonomo successivo;
- e pertinenze non debbano risultare ubicate nel medesimo edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale;
- non possa valere l'invocazione del concetto di pertinenza "urbanistica" che ha una portata diversa rispetto alla nozione di pertinenza sancita dal codice civile.

Si considerano pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali (al massimo una per tipo):

- C/2 (magazzini e locali deposito);
- C/6 (autorimesse);
- C/7 (tettoie chiuse o aperte).

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE ALIQUOTE BASE IMU E TASI

| Fattispecie   | IMU   |  |                            |   | TASI                                       |                |              |  |
|---|---|--|----------------------------|---|--|----------------|--------------|--|
|   | Norma di riferimento  | Aliquota legge   | Aliquota min               | Aliquota max                            | Norma di riferimento                       | Aliquota legge | Aliquota min | Aliquota max   |
| Abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7   | Art. 13, comma 2, d.l. n. 201/2011  | Esente   |                            |   | Art. 1, commi 639 e 669, legge n. 147/2013 | Esente         |              |  |
| Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9   | Art. 13, comma 7, d.l. n. 201/2011  | 4‰   | 2‰                         | 6‰                                      | Art. 1, commi 676 e 677, legge n. 147/2013 | 1‰             | 0            | Somma imu+tasi: max 6‰ (6,8‰ in caso di utilizzo della maggiorazione dello 0,8‰)     |
| Altri fabbricati  | Art. 13, comma 6, d.l. n. 201/2011  | 7,6‰   | 4,6‰                       | 10,6‰                                   | Art. 1, commi 676 e 677, legge n. 147/2013 | 1‰             | 0            | Somma imu+tasi: max 10,6‰ (11,4‰ in caso di utilizzo della maggiorazione dello 0,8‰) |
| Fabbricati di categoria D   | Art. 1, comma 380, lett. F) e g), legge n. 228/2012                       | 7,6‰, riservata allo Stato   | 7,6‰, riservata allo Stato | 10,6‰, di cui 7,6‰ riservata allo Stato | Art. 1, commi 676 e 677, legge n. 147/2013 | 1‰             | 0            | Somma imu+tasi: max 10,6‰ (11,4‰ in caso di utilizzo della maggiorazione dello 0,8‰) |
| Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce) | Art. 13, comma 9-bis, d.l. n. 201/2011                                    | Esenti   |                            |   | Art. 1, comma 678, legge n. 147/2013       | 1‰             | 0            | 2,5‰ (3,3‰ in caso di utilizzo della maggiorazione dello 0,8‰)                       |
| Fabbricati rurali strumentali   | Art. 1, comma 708, legge n. 147/2013                                      | Esenti   |                            |   | Art. 1, comma 678, legge n. 147/2013       | 1‰             | 0            | 1‰   |
| Aree fabbricabili   | Art. 13, comma 6, d.l. n. 201/2011  | 7,6‰   | 4,6‰                       | 10,6‰                                   | Art. 1, commi 676 e 677, legge n. 147/2013 | 1‰             | 0            | Somma imu+tasi: max 10,6‰ (11,4‰ in caso di utilizzo della maggiorazione dello 0,8‰) |
| Terreni agricoli  | Art. 13, comma 6, d.l. n. 201/2011<br>Art. 1, comma 13, legge n. 208/2015 | 7,6‰<br>Esenti in questi casi:<br>• terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare Ministero delle finanze n. 9 del 14/6/1993<br>• terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1 del D. Lgs. N. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola<br>• terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge n. 448 del 2001<br>• terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile | 4,6‰                       | 10,6‰                                   | Art. 1, commi 639 e 669, legge n. 147/2013 | Esclusi        |              |  |
| Immobili non produttivi di reddito fondiario, immobili posseduti dai soggetti passivi dell'ires, immobili locati  | Art. 13, comma 9, d.l. n. 201/2011  | 7,6‰   | 4‰                         | 10,6‰                                   | Art. 1, commi 676 e 677, legge n. 147/2013 | 1‰             | 0            | Somma imu+tasi: max 10,6‰ (11,4‰ in caso di utilizzo della maggiorazione dello 0,8‰) |

Il comma 26 dell'art. 1 Legge 208/2015 (Legge di stabilità) ha previsto il blocco degli aumenti dei tributi e delle addizionali per l'anno 2016, rispetto ai livelli deliberati per il 2015. Per determinare l'imposta dovuta va applicata alla base imponibile l'aliquota stabilita dal Comune. Occorrerà poi considerare eventuali riduzioni o detrazioni di imposta previste.