

Imbalsano Mauro – Carta Raffaella
Associazione Professionale

Oggetto: LE NOVITÀ IMU E TASI PER IL 2016

La Legge di Stabilità 2016 interviene sulla materia dei tributi locali con numerose e significative correzioni che esplicano la propria efficacia a decorrere dal periodo d'imposta 2016. Nel presente intervento andiamo a riepilogare gli interventi di maggior impatto.

Esenzione abitazione principale

Il primo intervento da segnalare è quello relativo all'esenzione per l'abitazione principale che viene estesa dal tributo maggiore anche al tributo sui servizi: l'abitazione principale diviene quindi esente tanto per l'Imu, quanto ai fini Tasi.

Le regole per applicare l'esonero sono quelle note ai fini del tributo maggiore:

- l'esenzione riguarda solo le abitazioni non di lusso, quindi quelle di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- per beneficiare dell'esenzione è necessario che il contribuente risieda nell'immobile e, altresì, vi dimori abitualmente (se il coniuge ha un'altra abitazione nel medesimo Comune, solo uno di queste due può considerarsi abitazione principale);
- l'esenzione viene estesa alle pertinenze dell'abitazione principale; possono considerarsi tali gli immobili a servizio di questa, nel limite di uno per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte e depositi), C/6 (autorimesse e posti auto) e C/7 (tettoie).

Da segnalare che tale esenzione riguarderà anche gli inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale, esenzione che però non si estende al locatore (che quindi continuerà a pagare sia l'Imu che la Tasi).

Uso gratuito ai familiari

È stata reintrodotta una previsione riguardante gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari, seppure con vincoli molto stringenti. La versione finale contenuta nella Legge Stabilità comunque non presenta una vera e propria assimilazione all'abitazione principale (nel qual caso si sarebbe applicata una completa esenzione dal prelievo), ma piuttosto si limita a disporre la riduzione dell'Imu nella misura del 50%.

Ai fini dell'applicazione di tale beneficio è necessario rispettare le seguenti condizioni:

- l'abitazione deve essere non di lusso (quindi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9);
- l'immobile deve essere dato in comodato con contratto registrato;
- tale fabbricato deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario;
- il comodato deve essere nei confronti di un parente in linea retta di primo grado (quindi il padre che concede l'uso al figlio, oppure viceversa);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile agevolato perché concesso in comodato;
- il comodante non deve possedere altri Immobili in Italia, ad eccezione dell'immobile dato in comodato e dell'immobile in cui egli abita (questo comunque non deve essere di lusso).

Per beneficiare della presente agevolazione è necessario che sia presentata dichiarazione al Comune per segnalare il possesso dei requisiti.

Terreni agricoli

Oltre ai segnalati interventi riguardanti le abitazioni, vi sono state delle importanti modifiche in tema di tassazione dei terreni non edificabili. Tali immobili, già del tutto esenti dalla Tasi, sono invece ordinariamente assoggettati ad Imu.

Vengono però riscritte completamente le esenzioni dell'imposta municipale:

- prima di tutto vengono stravolte le regole che regolamentano l'applicazione dell'esenzione per i terreni montani, di fatto eliminando tutte le modifiche introdotte negli ultimi due anni. In altre parole si torna alla vecchia definizione: i Comuni montani, nel cui territorio i terreni beneficiano dell'esenzione, sono

Imbalsano Mauro – Carta Raffaella

Associazione Professionale

quelli elencati nella circolare n. 9/1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'Imu sino al 2014).

Essa contiene più di 6.000 Comuni, ossia circa il 70% di tutti i Comuni italiani; alcuni Comuni sono interamente esenti, altri sono definiti "PD – parzialmente delimitati" e l'esenzione si applica solo ad una frazione del territorio comunale;

- viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della Legge 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati, divengono esenti da Imu. A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti.

Fino al 2015 tali terreni erano imponibili, seppure con un moltiplicatore ridotto (75 anziché 135) e beneficiavano di franchigie e riduzioni nel calcolo della base imponibile; previsioni oggi evidentemente soppresse;

- viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Beni d'impresa

Si segnalano, infine, due previsioni che interessano specificamente gli immobili posseduti dalle imprese:

- il primo intervento riguarda il comparto edile e si riferisce ai fabbricati costruiti dalle imprese di costruzione e invenduti a causa del mercato immobiliare stagnante.

Detti immobili, già dal 1.7.2013, se permane la destinazione alla vendita e non risultano essere locati, risultano del tutto esenti da Imu. La Legge di Stabilità definisce una specifica tassazione ai fini Tasi, introducendo l'aliquota dello 0,1% che il Comune può incrementare fino allo 0,25% ovvero ridurre fino a zero;

- la seconda disposizione interessa le modalità tecniche per la determinazione della rendita dei fabbricati industriali: a decorrere dal 1° gennaio 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. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (quelli che vengono normalmente definiti "imbullonati").

L'esclusione di tali elementi dal calcolo della rendita catastale ovviamente porterà ad una riduzione delle rendite stesse di tali fabbricati e, di conseguenza, anche una conseguente riduzione del prelievo Imu e Tasi, gravante su di essi.

Tale previsione non riguarda, però, solo i nuovi accatastamenti (ossia i fabbricati di nuova costruzione o sui quali vengono eseguiti interventi) ma vi è infatti la possibilità di rettificare entro il prossimo 15 giugno 2016 le rendite oggi vigenti, con efficacia del 1 gennaio (quindi la riduzione della rendita impatterà sull'integrale imposta di pertinenza del periodo d'imposta 2016).

A tal fine si consiglia alla clientela dello Studio di contattare il proprio tecnico di fiducia affinché questo possa valutare l'opportunità di intervenire in tal senso.