

TASI ANNO 2016

NOVITA' ANNO 2016:

Abitazione principale: viene eliminata la TASI sull'abitazione principale per i **proprietari**.

Viene eliminata la TASI per la quota a carico degli occupanti/inquilini quando per l'inquilino l'immobile in locazione è abitazione principale. Rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (Cat, A1, A8 e A9).

Immobili Merce: fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, viene imposta per legge la TASI con aliquota all'1 per mille.

Quanto previsto dal Regolamento Comunale IUC dall'anno 2014 relativamente agli **immobili concessi in USO GRATUITO** è stato di fatto superato dalle previsioni normative contenute nella LEGGE DI STABILITA' 2016, come sotto dettagliato.

I soggetti aventi i NUOVI requisiti per usufruire delle NUOVE agevolazioni introdotte dalla legge di stabilità 2016, sotto meglio dettagliati, DOVRANNO presentare apposita dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno seguente a quello in cui si sono applicati detta agevolazione.

SOFTWARE per il CALCOLO della TASI e generazione automatica F24 è disponibile, sul sito istituzionale del Comune di Inzago www.comune.inzago.mi.it

ALIQUOTE:

Le Aliquote TASI adottate con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 in data 21.04.2015, a tutt'oggi vigenti in forza di delibera di C.C. n. 9 del 01.04.2016 che devono essere utilizzate per il calcolo TASI anno 2016.

Altri Fabbricati ed Aree Edificabili: **aliquota 0.25% (2.5 per mille);**

Fabbricati rurali ad uso strumentale: **aliquota 0.10% (1.0 per mille);**

Immobili Merce: **aliquota 0.10% (1.0 per mille);**

Abitazione Principale (cat. A/1-A/8-A/9) + 1 Pertinenza per tipologia (C/6-C/7-C/2)

con rendita catastale, sommata, SUPERIORE ad € 300.00: **aliquota 0.15% (1.5 per mille);**

Abitazione Principale + 1 Pertinenza per tipologia (C/6-C/7-C/2)

con rendita catastale, sommata, INFERIORE o pari ad € 300,00: **aliquota 0.00% (ESENTE);**

Per l'individuazione dell'aliquota Abitazione Principale e Pertinenza/e da applicarsi è necessario sommare la rendita catastale dell'abitazione a quella delle pertinenze e a seconda che sia inferiore o superiore ad € 300,00 applicare l'aliquota di competenza.

SOGGETTI TENUTI AL VERSAMENTO:

I proprietari o titolari di altri diritti reali sugli immobili come previsto per l'IMU;

Gli OCCUPANTI degli immobili (NON di PROPRIETA') sono tenuti al versamento della TASI nella quota del 30%, per l'immobile occupato, con ESCLUSIONE degli immobili uso abitativi utilizzati dagli occupanti come abitazione principale che sono ESENTI dalla TASI.

I **POSSESSORI** versano la rimanente quota del 70%.

Entrambi OCCUPANTI e POSSESSORI applicando l'aliquota "altri fabbricati".

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie;

BENI IMMOBILI SOGGETTI ALLA TASI:

Tutti i fabbricati censiti al Catasto Urbano;

Le abitazioni principali, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Le aree edificabili;

ESENTI:

Terreni agricoli;

Abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Quota a carico degli occupanti/inquilini quando per l'inquilino l'immobile in locazione è abitazione principale. Rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (Cat. A1, A8 e A9).

BASE IMPONIBILE:

La **base imponibile** è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) pertanto:

Per i **fabbricati** la base imponibile si calcola maggiorando del 5% la rendita catastale e moltiplicando il risultato per i seguenti coefficienti:

Categorie catastali	Coefficienti
<u>Gruppo A ad uso residenziale</u> (ad esclusione dell'A/10)	<u>160</u>
<u>Gruppo C/2, C/6 e C/7</u>	<u>160</u>
<u>Gruppo B</u>	<u>140</u>
<u>Gruppo C/3, C/4 e C/5</u>	<u>140</u>
<u>Gruppo C/1</u>	<u>55</u>
<u>Gruppo A/10</u>	<u>80</u>
<u>Gruppo D (ad esclusione del D/5)</u>	<u>65</u>
<u>Gruppo D/5</u>	<u>80</u>

Per le **aree edificabili** è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione.

LA BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA È RIDOTTA DEL 50 PER CENTO:

a) per le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale**, **a condizione** che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

QUANDO SI PAGA:

I soggetti passivi **effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno**. Se il termine cade di sabato o di giorno festivo il versamento è tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

IMPORTO MINIMO PAGAMENTO: l'imposta non è dovuta quando **l'importo annuo** dovuto al Comune non supera i 12,00 euro.

ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE:

E' **abitazione principale** l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Si rimanda in toto a quanto previsto per l'individuazione dell'abitazione principale o sue assimilazioni alla normativa IMU.

Si possono individuare come **pertinenze** esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali **C/2** (cantine, locali di deposito), **C/6** (autorimesse) e **C/7** (Tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di **una unità** pertinenziale per ciascuna categoria catastale anche se iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

RIDUZIONI:

Sono previste le seguenti **riduzioni tariffarie**, nella misura del 30%:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;

Qualora si rendessero applicabili più riduzioni o agevolazioni, ciascuna di esse opera sull'importo ottenuto dall'applicazione delle riduzioni o agevolazioni precedentemente considerate.

L'applicazione di tali riduzioni è subordinata, alla presentazione di apposita dichiarazione comprovante la sussistenza delle condizioni previste entro il termine di versamento della prima rata. La dichiarazione presentata resta valida sino a che ne sussistono i requisiti.

COME SI PAGA:

Il **versamento** della TASI è effettuato:

mediante **modello F24**, i codici sono:

"3958" – Tasi, abitazione principale e relative pertinenze

"3959" – Tasi, fabbricati rurali ad uso strumentale

"3960" – Tasi, aree fabbricabili

"3961" – Tasi, altri fabbricati

"3962" – Tasi, interessi

"3963" – Tasi, sanzioni

mediante **bollettino postale** su conto corrente N. 1017381649 intestato all'Erario, disponibile gratuitamente presso gli uffici postali. Si ricorda che il Codice Catastale del Comune di Inzago è E317. Su tale conto corrente **non è ammessa l'effettuazione di versamenti tramite bonifico.**

USO GRATUITO – Chiarimenti (stralcio Risoluzione Ministero Economia e Finanze n. 1/DF del 17.02.2016):

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale.

La norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione che:

1. il contratto sia registrato;
2. il comodante possieda un solo immobile in Italia;
3. il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente **nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.**
4. il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda **nello stesso comune** un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9

Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, il soggetto passivo (comodante) attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU, di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, disponibile anche nella modulistica dell'uff. tributi, sul sito istituzionale del Comune di Inzago, da presentarsi entro il 30 giugno seguente all'anno in cui si verifica l'evento;

1. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO:

Qualora il contratto di comodato su beni immobili sia **redatto in forma scritta**, lo stesso è soggetto, oltre all'imposta di bollo, a registrazione in termine fisso, con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro.

La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto, a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986.

Ai fini IMU, occorre tenere presente l'art. 9, comma 2, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, il quale dispone che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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. Per beneficiare dell'agevolazione in commento sin dal mese di gennaio 2016, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data del 16 gennaio, per godere dell'agevolazione in esame occorrerà, ovviamente, registrare l'atto secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, e verificare il rispetto della regola prevista dal comma 2 dell'art. 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 prendendo come riferimento la data del contratto di comodato.

Con esclusivo riferimento ai **contratti verbali di comodato** e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato".

Ciò premesso e tenuto conto delle disposizioni di cui al più volte menzionato art. 9, comma 2, del D. Lgs. n. 23 del 2011, si deve precisare che per anche per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto, ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

2. POSSESSO DI UN SOLO IMMOBILE DA PARTE DEL COMODANTE ED ESEMPLIFICAZIONI:

Si precisa che la disposizione normative si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo e, dunque, laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, **la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo**.

Pertanto, **il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in trattazione**. Le considerazioni sin qui svolte valgono anche per il possesso delle pertinenze, in quanto le stesse non possono considerarsi immobili ad uso abitativo.

Si deve, altresì, sottolineare che nell'ipotesi in cui, ad esempio, due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un comune diverso da quello del primo immobile, **l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie**, nel caso in cui per quest'ultimo soggetto venga rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica invece nei confronti del marito, il quale dovrà quindi corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.

3. LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DELLA TASI A CARICO DEL COMODANTE SUGLI IMMOBILI IN COMODATO:

La TASI deve essere corrisposta dal comodante, una volta determinata l'imposta tenendo conto della riduzione del 50% della base imponibile.

L'obbligazione tributaria concernente il comodante, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore, verserà la TASI – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal comune pari al 30%.

A questo proposito, si precisa che il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, **non deve adempiere all'obbligazione relativa alla TASI**, in virtù delle disposizioni contenute nella legge di stabilità per l'anno 2016 che ha previsto l'esclusione dalla TASI sia per il possessore sia per l'occupante per gli immobili adibiti ad abitazione principale.

DICHIARAZIONE TASI:

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione TASI, ove dovuta, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il medesimo modello Ministeriale disponibile sul sito internet del Comune di Inzago che si utilizza per le dichiarazioni IMU.

Con il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sono stati disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione fermo restando quanto indicato nel Regolamento Comunale per l'applicazione delle proprie agevolazioni/esenzioni e dalle norme nazionali legiferate successivamente al 14.03.2011.