



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 25/05/2015

Spett.le Cliente

Studio Commerciale - Tributario

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 25, Cap 00156 Roma

Tel 06/41614250 fax 06/41614219

e-mail: info@studiomasciotti.it

Oggetto:

IMU 2015

(non più dovuta per le abitazioni principali non di lusso)

➤ ***chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo IMU sui fabbricati***

TASI 2015

(dovuta anche per le abitazioni principali nonché dagli inquilini e comodatari)

➤ ***chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo TASI sui fabbricati***

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 | Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065
Tel. + 39 06 41614250 r.a. | Fax + 39 06 41614219 | email: info@studiomasciotti.it

Come noto, la Finanziaria 2014 ha istituito la nuova **Imposta unica comunale**, c.d. "**IUC**", articolata nelle seguenti 2 componenti:

- 1) la prima, l'**"IMU"**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore degli immobili, esclusa l'abitazione principale non di lusso;
- 2) la seconda, **referita ai servizi**, a sua volta articolata:
 - nella "**TASI**" (Tributo per i servizi indivisibili), a fronte della **copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili** del Comune (es. pubblica sicurezza, illuminazione pubblica, servizi cimiteriali, manutenzione stradale, trasporto pubblico, ecc...);
 - nella "**TARI**" (Tassa sui rifiuti), per la copertura dei costi relativi al **servizio di gestione dei rifiuti urbani** (in sostituzione della TARES).

Innanzitutto si precisa che **per l'abitazione principale** (immobile in cui vi è dimora e residenza):

- non di lusso, **non è dovuta l'IMU, ma è dovuta la TASI**;
- di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9), è dovuta sia IMU che TASI.

"IMU"

L'IMU sostituisce sia l'ICI e, per la componente immobiliare, sostituisce anche l'Irpef e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati; in altre parole:

- *se l'immobile non è locato, di regola, si paga l'IMU;*
- *se l'immobile è locato, si paga l'IMU nonché Irpef e addizionali (o cedolare secca) dovute sul reddito derivante dal possesso dell'immobile locato.*

In estrema sintesi si specifica che:

- *l'IMU deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" "immobili": fabbricati, aree edificabili e terreni* anche quelli incolti;
- *i possessori* degli immobili assoggettati a IMU *sono*:
 - *il proprietario* (quindi non paga IMU il nudo proprietario);
 - *il titolare di un diritto reale di godimento*: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi,

superficie;

- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale per effetto di sentenza di separazione o di divorzio;
- il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.

- la base imponibile IMU si calcola in modo differente a seconda della tipologia dell'immobile;
- sulla base imponibile si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie.

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (non di lusso) e le pertinenze

L'abitazione principale non di lusso è esente dal versamento dell'IMU.

Nella seguente tabella si evidenziano i principali immobili esenti da IMU:

Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU
<u>Abitazione principale</u>
con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)
<u>Pertinenze dell'abitazione principale: C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie)</u>
nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate
<u>Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita che non risultino locati</u>
<u>Terreni agricoli ubicati in aree montane</u>
<u>Fabbricati rurali strumentali</u>

Si ricorda che ai fini IMU, per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare (iscritta o iscrivibile in catasto) nella quale il possessore e il suo nucleo familiare "dimorano abitualmente" e "risiedono anagraficamente"; pertanto:

- per potersi qualificare abitazione principale il possessore deve contemporaneamente "dimorare nell'immobile e averci la residenza anagrafica" (non è quindi sufficiente la dimora, ma è necessario avere anche la residenza nell'immobile e viceversa);
- se vi sono due immobili comunicanti, accatastati separatamente, adibiti entrambi ad abitazione principale dal possessore, si potrà godere della sospensione per abitazione principale soltanto per uno di questi due immobili;
- non è più assimilato alla abitazione principale l'immobile concesso ad uso gratuito a parenti; per tali immobili quindi si paga l'IMU con l'aliquota ordinaria (il Comune può assimilare



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

all'abitazione principale l'immobile concesso in uso gratuito a genitori o figli).

E' assimilata alla abitazione principale la casa coniugale assegnata all'ex coniuge per effetto della sentenza di separazione o di divorzio, qualora l'ex coniuge assegnatario dimori e risieda nell'immobile assegnato.

ESEMPIO

Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in una casa a Roma. Rendita € 1.000.

Nel 2015 usufruiscono della esenzione IMU.

L' IMU è invece dovuta per gli immobili diversi da quelli sopra evidenziati

L' IMU per il 2015 è dovuta per i seguenti immobili.

Immobili per i quali è dovuta l'IMU
<u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>
<u>Abitazioni concesse in affitto</u>
<u>Pertinenze che non sono relative all'abitazione principale</u>
<u>Terreni edificabili</u>
<u>Abitazioni principali di lusso ossia appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9</u>
<u>Immobili strumentali posseduti da imprese e professionisti</u>
<u>ecc...</u>

ESEMPIO

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,76%. La base imponibile 2015 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.000*1,05*160= € 336.000.

L'IMU che dovrà pagare nel 2015 sarà quindi pari a 336.000*0,76% = 2.553,60, che si arrotonda a euro 2.554.

L'IMU si versa con Modello F24 (o con specifico bollettino di c/c postale) e si paga:

- in 2 rate:
 - 16 Giugno 2015 (50% sulla base delle aliquote e detrazioni previste per l'anno 2014; è possibile adottare nel computo dell'acconto le aliquote e detrazioni previste per l'anno

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 | Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065
Tel. + 39 06 41614250 r.a. | Fax + 39 06 41614219 | email: info@studiomasciotti.it

2015) e

- 16 Dicembre 2015 (rata a conguaglio).

E' possibile ma sconsigliato il versamento dell'IMU complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno (è sconsigliato perché i Comuni potrebbero variare le aliquote e le detrazioni successivamente al 16 Giugno).

Il nostro Studio, in questi giorni, sta procedendo per i propri Cliente che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo dell'acconto IMU 2015 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento che vi verranno inviati via mail entro la data di scadenza (16 Giugno 2015).

"TASI"

In estrema sintesi si specifica che:

- La TASI deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" o "detengono" fabbricati e aree edificabili (sono esclusi dalla TASI i terreni agricoli);
- i possessori degli immobili assoggettati a TASI sono:
 - il proprietario;
 - il titolare di un diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
 - l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale per effetto di sentenza di separazione o di divorzio;
 - il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.
- i detentori (c.d occupanti) degli immobili assoggettati a TASI sono:
 - l'inquilino e
 - il comodatario;
- la base imponibile TASI è equivalente alla base imponibile IMU;
- sulla base imponibile si applica l'aliquota deliberata dal Comune di competenza;
- in caso di pluralità di possessori, questi sono tenuti in solido al versamento della TASI



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

(analoga previsione vale in presenza di una pluralità di detentori).

La TASI è dovuta anche per l'abitazione principale e le pertinenze

Anche l'abitazione principale è assoggettata al pagamento della TASI.

Immobili per i quali è dovuta la TASI
<u>Abitazioni principali e pertinenze</u>
<u>Altri fabbricati</u>
<u>Aree edificabili</u>

ESEMPIO

Pietro possiede una abitazione principale, rendita € 1.000, aliquota TASI deliberata dal Comune 0,2%. La base imponibile 2015 TASI sarà pari ad € 1.000*1,05*160= € 168.000.

La TASI che dovrà pagare nel 2015 sarà quindi pari a 168.000*0,2% = 336,00.

La TASI è dovuta anche dall'inquilino e dal comodatario

Per gli immobili concessi in locazione o comodato, si configurano 2 distinte obbligazioni TASI in capo rispettivamente:

- all'inquilino/comodatario, nella misura deliberata dal Comune competente, compresa tra il 10% e il 30% dell'imposta complessiva;
- al proprietario, per la quota rimanente (compresa tra il 70% e il 90% dell'imposta complessiva).

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno, la TASI è dovuta esclusivamente dal possessore dell'immobile.

ESEMPIO

Pietro concede in locazione un magazzino alla Alfa Srl, rendita € 2.000, aliquota TASI deliberata dal Comune 0,25%. Percentuale dovuta dal proprietario 80% e dall'occupante 20%. La base imponibile 2015 TASI sarà pari ad € 2.000*1,05*55= € 115.500. La TASI complessivamente dovuta per il 2015 è pari a euro 231 e sarà così suddivisa:

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 | Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065
Tel. + 39 06 41614250 r.a. | Fax + 39 06 41614219 | email: info@studiomasciotti.it



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

- proprietario: $231 \times 80\% = 185$
- inquilino: $231 \times 20\% = 46$

La TASI si versa con Modello F24 (o con specifico bollettino di c/c postale) e le **scadenze di versamento della TASI 2015 coincidono con le scadenze di versamento dell'IMU 2015 ossia:**

- **16 Giugno 2015**
- **16 Dicembre 2015.**

Il nostro Studio, in questi giorni, sta procedendo per i propri Cliente che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo dell'acconto TASI 2015 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento che vi verranno inviati via mail entro la data di scadenza (16 Giugno 2015).

IMP.:

- *per chi utilizza in affitto o in comodato fabbricati, vi chiediamo di consegnarci copia del contratto di locazione/comodato (se non già in nostro possesso) al fine di poter correttamente calcolare la TASI dovuta;*
- *per chi ha acquistato (a qualunque titolo) o venduto nel corso del 2015 immobili, si chiede di consegnarci l'atto di disposizione (es. atto di acquisto, vendita, donazione, successione) dell'immobile.*

Restando a disposizione per qualunque chiarimento in merito, Vi porgo cordiali saluti.

Dott. Masciotti Fabrizio

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Roma Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 ■ Fiano Romano (RM) Via Procoio 31, 00065
Tel. + 39 06 41614250 r.a. ■ Fax + 39 06 41614219 ■ email: info@studiomasciotti.it