



PIER LUIGI GIANNACHI
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Via Coriolano n.3
73022 - Corigliano d'Otranto (LE)
Via Indipendenza, 28
73024 Maglie (LE)
Tel. 0836 320026
Cell. 368 574236
E-mail: studio.giannachi@libero.it
www.studiogiannachi.it



Corigliano d'Otranto

Circolare N. 7/2016

Imu e Tasi: le novità 2016

È arrivato il primo dei due appuntamenti annuali con le tasse sulla casa. Il 16 giugno 2016 scade infatti il termine ultimo per pagare l'acconto di IMU e TASI. Da quest'anno però, grazie alle nuove regole introdotte dalla legge di Stabilità 2016, molti di coloro che fino all'anno scorso versavano la Tassa sui servizi indivisibili, sono esonerati dal pagamento per quanto riguarda l'abitazione principale, le sue pertinenze e gli immobili assimilati. Non cambia invece la modalità di pagamento: l'acconto sarà pari al 50% dell'importo complessivo. Le aliquote e le detrazioni da utilizzare saranno quelle dell'anno precedente, a meno che i comuni non abbiano approvato nuove delibere entro lo scorso 30 aprile. Vediamo le principali novità:

- Da quest'anno è previsto l'esonero IMU e TASI per le abitazioni principali di proprietari e inquilini, eccezion fatta per le case rientranti nelle categorie di lusso, vale a dire immobili compresi nelle categorie A/1, A/8 e A/9, che dovranno continuare a pagare il balzello. Il cambiamento imposto dal Governo rende dunque inapplicabili le aliquote approvate l'anno scorso per le abitazioni principali. Molti comuni hanno anche deciso di approvare una delibera apposita, nella quale viene riportata un'aliquota pari a zero per le abitazioni principali. Nel caso in cui, nel 2015, i Comuni abbiano deliberato una maggiorazione dello 0,8 per mille eventualmente adottata nel 2015, la nuova normativa prevede l'adozione di una delibera di conferma. Se lo 0,8 per mille è stato usato l'anno passato l'aliquota non sarà più utilizzabile nemmeno sugli immobili di altre fattispecie.
- Non si pagheranno tasse nemmeno sugli immobili assimilati all'abitazione principale, vale a dire:
 - casa dei pensionati residenti all'estero;
 - immobili dei soci delle cooperative;
 - alloggi sociali;
 - casa coniugale assegnata al coniuge dopo la separazione;
 - casa del personale di forze armate, forze di polizia, vigili del fuoco e carriera prefettizia.
- IMU e TASI saranno invece dovute sulle seconde case. Ma in questi casi occorre fare le dovute differenziazioni. Nel caso in cui il proprietario abbia stipulato un affitto a canone concordato, dovrà calcolare l'importo su una base imponibile pari al 75%. Se invece l'immobile è stato concesso in comodato d'uso a parenti di primo grado, l'ammontare dovrà essere calcolato sul 50% della base imponibile.

- Rimanendo sulle case in affitto, se il proprietario dovrà pagare il 100% dell'IMU e il 70-90% della TASI (in base alla decisione del proprio Comune di residenza), l'inquilino sarà esonerato dal versamento dell'imposta municipale unica, ma dovrà pagare dal 10% al 30% dell'imposta sui servizi indivisibili nel caso **in cui la casa in affitto non risulti essere abitazione principale**.
- Parlando del calcolo per la base imponibile sia IMU che TASI sono soggette alle stesse regole:
 - Calcolo fabbricati: rendita catastale iscritta al 1° gennaio, rivalutata del 5 per cento ed aggiornata con i moltiplicatori previsti per le diverse categorie catastali. Nel caso di aree fabbricabili, la base imponibile risulta dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio;
 - Calcolo Terreni agricoli: per calcolare quanto pagare di IMU occorre partire dal reddito dominicale iscritto in catasto, rivalutarlo del 25% e moltiplicarlo per 135.
 - In generale, per calcolare l'importo dovuto, occorrerà applicare alla base imponibile l'aliquota deliberata da ogni Comune per la categoria catastale cui l'immobile appartiene. L'imposta dovrà essere rapportata alle quote e ai mesi di possesso.
- Aziende e professionisti possono applicare deduzioni IRPEF e IRES sulla TASI, a differenza dell'IMU su cui si applica solo l'agevolazione al 20% relativa ai beni strumentali d'impresa: vediamo tutte le regole sulla deducibilità per le imprese, le quali pagano applicando in acconto le aliquote 2015 in attesa che i Comuni deliberino (c'è tempo fino al 14 ottobre) per l'anno in corso, ma ricorrendo alle nuove esenzioni IMU sugli imbullonati (variazione catastale entro il 15 giugno) e per i terreni agricoli.
- Cambia il regime impositivo IMU per i terreni montani e per i terreni agricoli; viene, infatti, eliminato il moltiplicatore favorevole, pari a 75, riservato per la determinazione della base imponibile dei terreni agricoli dei coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, vengono abrogate le riduzioni a scaglioni previste per gli stessi soggetti e viene introdotta l'esenzione per i terreni agricoli se posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione, ovvero per i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori o, ancora, a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Con l'auspicio di soddisfare le Vs. esigenze, cordiali saluti.

Corigliano d'Otranto, 8 giugno 2016

Pier Luigi Giannachi

Legge 196/03-Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento di dati personali. Gli indirizzi e-mail presenti nel nostro archivio provengono o da precedenti contatti con le persone stesse o da elenchi e servizi di pubblico dominio pubblicati in Internet, da dove sono stati prelevati. Per essere rimossi immediatamente dall'archivio è sufficiente inviare un messaggio con oggetto "cancella" al seguente indirizzo e-mail: studio.giannachi@libero.it.
Nota di riservatezza: Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e ad uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La preghiamo di eliminarlo senza copiarlo e di non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione al n. telefonico 0836/320026 oppure al seguente indirizzo e-mail: studio.giannachi@libero.it. Grazie.