
Le scadenze di Tasi e Imu

Autore: Massimiliano Casto

Fonte: Città Nuova

Giugno è il mese delle tasse sulla casa. Capiamo cosa sono e i dettagli dei tempi di pagamento

Si avvicina la scadenza delle, tanto odiate dagli italiani, tasse sulla casa. Infatti il 18 giugno 2018 (il 16 giugno cade di sabato) scade il termine per pagare l'acconto di Imu e Tasi. Prima di entrare nel dettaglio vediamo insieme cosa c'è da sapere in linea generale. L'**Imu** è l'imposta municipale unica il cui presupposto di applicazione è il possesso dell'immobile. Si paga sulla seconda casa e sugli immobili ad uso commerciali, terreni e negozi, mentre non si applica sulle abitazioni principali e relative pertinenze, ad eccezione delle prime case se accatastate come A/1, A/8 e A/9, che fruiscono dell'aliquota ridotta e della detrazione di 200 euro. La **Tasi** è invece l'imposta che copre i costi per i servizi comunali rivolti alla collettività, come la manutenzione delle strade, giardini e illuminazione. Per gli immobili affittati con specifico contratto di locazione registrato a norma di legge, la Tasi non è più dovuta dal locatario, ossia, ma diventa a carico del proprietario. Stessa esenzione, anche per gli immobili dati in comodato d'uso ai parenti di primo grado con Isee inferiore a 15.000 euro. **È utile ricordare che la base imponibile per calcolare la Tasi, è perfettamente uguale a quella prevista per l'Imu**, il cui calcolo si basa sul valore catastale dell'immobile mentre l'aliquota Tasi sarà pari all'1 per mille che però può essere alzata o diminuita fino al suo completo azzeramento dal Comune che però deve rispettare il vincolo in base al quale la somma delle aliquote di Tasi e Imu non deve superare, per ciascuna tipologia di immobile, l'aliquota massima consentita per l'Imu, ossia, aliquota Tasi non oltre il 2,5 per mille mentre per i fabbricati rurali strumentali, l'aliquota non può eccedere l'1 per mille. Inoltre il Comune può stabilire eventuali riduzioni e/o esenzioni ai fini della Tasi. **Case di anziani o disabili ricoverati** Per gli anziani o disabili che hanno portato la loro residenza in istituti di ricovero o sanitari, è necessario verificare il regolamento comunale sui tributi perché ci potrebbe essere l'esonero dal pagamento dell'Imu e della Tasi sulla casa di proprietà lasciata vuota da questi soggetti. Infatti nel regolamento comunale potrebbe essere contemplato di trattare queste situazioni allo stesso modo delle abitazioni principali ma alla condizione che la casa non deve essere concessa in affitto. **Case in affitto** Per gli immobili concessi in locazione è necessario fare una distinzione:

- Per l'Imu tutti i proprietari delle case date in affitto versano l'imposta interamente, sulla base delle aliquote specifiche stabilite dal Comune.
- Per la Tasi il proprietario di una casa data in affitto, versa l'imposta in una percentuale che varia tra il 70% e il 90%, a seconda di quanto ha deliberato il Comune. Chi vive in affitto invece, deve versare la restante quota, a meno che non utilizzi l'immobile come propria abitazione principale. Infatti se l'inquilino dimora abitualmente nella casa e ci ha portato la residenza, non deve versare nulla. Se l'immobile è dato in affitto temporaneamente per meno di 6 mesi nello stesso anno, la Tasi deve essere versata solo dal proprietario. In pratica in caso di affitto per sei mesi a un soggetto e sei mesi a un altro, non viene fatta la divisione della Tasi tra proprietario e locatari, sarà solo il primo a versare tutta l'imposta.

Imu terreni agricoli Prima di tutto bisogna ricordare che la Legge di Stabilità ha stabilito l'esenzione dall'Imu sui terreni agricoli per i comuni montani così classificati secondo una circolare del Ministero delle Finanze. Sarà cura del contribuente verificare se il terreno si trova in un comune montano ed è quindi esente dal pagamento o in un comune parzialmente montano (l'esenzione funziona solo se il terreno è posseduto e condotto da coltivatori diretti o IAP). **Le Scadenze** Come già accennato le scadenze per il versamento sono uguali per le due imposte e cioè le seguenti:

-
- Primo acconto o rata unica Tasi e Imu: al 18 giugno 2018
 - Secondo acconto e conguaglio Tasi e Imu al 17 dicembre 2018.

Il contribuente che decide di pagare la tassa in due rate, dovrà versare con l'acconto di giugno, il 50% del tributo dovuto, con il saldo di dicembre, invece, il restante 50% con l'eventuale conguaglio sulle aliquote 2017 fissate dal comune.