
Tasi e Imu. Appuntamento del 16 giugno

Autore: Massimiliano Casto

Fonte: Città Nuova

Con l'ultima Legge di Stabilità in vigore per il 2016 sono state apportate importanti modifiche alla tassazione della casa. Vediamo assieme le novità

Con il 2016 cambia la disciplina di Imu e Tasi. La principale novità è che, a partire da quest'anno, vengono abolite la Tasi e l'Imu sugli immobili utilizzati dal proprietario come prima casa, l'Imu sui terreni e l'Imu sui macchinari imbullonati. Tuttavia l'abolizione non riguarda tutti, in quanto anche se sull'abitazione principale non si pagano più le imposte, per 3,5 milioni di proprietari continueranno a pagarsi: si tratta di coloro che possiedono un secondo immobile oppure una seconda pertinenza dell'abitazione principale della stessa categoria catastale (cantine, garage, posti auto, tettoie) per la quale l'Imu e la Tasi vanno versati con l'aliquota stabilita dal comune. Ma vediamo le novità del 2016.

Imu sui terreni agricoli

Quest'anno ci sarà l'esenzione per i terreni situati nei comuni indicati nella circolare dell'Agenzia delle Entrate del Giugno del 1993 e considerati come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione, l'esenzione vale solo per i terreni nelle zone parzialmente delimitate). Sono inoltre completamente esentati i terreni di proprietà e condotti da CD e IAP con iscrizione previdenza agricola e i terreni agricoli nelle isole minori. La detrazione di 200 euro, introdotta per il 2015, viene eliminata e viene eliminata l'esenzione per i terreni agricoli concessi in fitto o comodato da CD o IAP ad altri CD o IAP.

Esenzione per le cooperative edilizie

Sono escluse dall'Imu le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari anche se destinate a studenti universitari soci assegnatari, in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

L'Imu su immobili concessi in comodato gratuito.

Da quest'anno gli immobili concessi a titolo di comodato gratuito ad un parente di primo grado in linea retta non possono più essere assimilati all'abitazione principale. Queste unità immobiliari sono ora soggette ad aliquota ordinaria, o ad aliquota agevolata deliberata dall'ente per tale casistica, salvo che non vengano rispettate le condizioni previste per il nuovo comodato, che però non prevede più l'assimilazione ma solamente una riduzione al 50% della base imponibile.

Si tratta di una impostazione molto restrittiva in quanto limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. In più c'è la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale. Sono esclusi i comodati per gli immobili di lusso e cioè appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.

Immobili locati a canone concordato

Le aliquote Imu e Tasi stabilite dal comune sono ridotte al 75% per gli immobili locati a canone concordato. Il testo della legge di stabilità 2016 permette di considerare interessate tre tipologie di contratti di locazione a questo sgravio:

- I contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
- I contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
- I contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

Tasi per l'abitazione principale

Viene eliminata la Tasi sull'abitazione principale per i proprietari e la quota Tasi a carico degli occupanti e inquilini quando, per l'inquilino, l'immobile in locazione è abitazione principale. Rimane invece in vigore la Tasi per le abitazioni principali di lusso cioè quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.