

Gentili Clienti
Loro indirizzi

Informativa n. 11 del 1 aprile 2016

Oggetto: cancellazione TASI per le abitazioni principali non di lusso - riduzione IMU e TASI per gli immobili affittati a canone concordato - abolizione TASI per l'occupante - esenzione IMU per i terreni agricoli.

La novità normativa

Oltre alla riduzione della base imponibile IMU/TASI delle unità immobiliari abitative concesse in comodato ai propri figli (cfr. informativa n. 4/2016), la legge di stabilità 2016 con effetto dal corrente anno introduce ulteriori importanti novità in materia di IMU e TASI.

Cancellazione della TASI per le abitazioni principali non di lusso

Con effetto dal 2016 vengono escluse dall'imposizione TASI (tassa comunale sui servizi indivisibili) le abitazioni principali (che fino al 2015 erano soggette a TASI a prescindere dal loro classamento) classificate catastalmente nella categoria A, con esclusione di quelle definite "di lusso" classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (definite di lusso).

Pertanto, per le unità abitative destinate ad essere utilizzate dal possessore come abitazione principale, classificate catastalmente nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 la TASI non è più dovuta.

Le abitazioni di lusso continueranno invece ad essere assoggettate sia ad IMU che a TASI.

Giova ricordare che l'esclusione dalla TASI è spettante solo per le abitazioni principali dove per abitazione principale si intende "l'unità immobiliare dove il possessore ha fissato la propria residenza anagrafica e vi dimora stabilmente".

Riduzione dell'IMU/TASI per gli immobili locati a canone concordato - abolizione TASI per l'occupante

I contratti di locazione a "canone concordato" di cui all'art. 13 della legge 431/98 sono interessati da una particolare agevolazione in tema di IMU e TASI. In particolare la legge di stabilità riconosce dal 2016 una riduzione del tributo del 25%. Detto altrimenti: IMU e TASI graveranno sui predetti immobili nella misura del 75% rispetto alla misura ordinaria.

Essendo la TASI dovuta anche dall'occupante, dello sgravio fiscale ne beneficerà anche quest'ultimo. A tale riguardo è stabilito che, qualora l'immobile costituisca per l'occupante abitazione principale non di lusso, la TASI non è dovuta.

Preme osservare che vengono definiti "contratti a canone concordato" i contratti standardizzati in cui i criteri di stipula (canone, durata, aggiornamento Istat, rinnovo, ecc.) sono fissati a livello locale tra le principali organizzazioni della proprietà edilizia e le principali associazioni sindacali dei conduttori.

Per quanto riguarda l'obbligo di dichiarazione, pur non essendo previsto dalla legge, il Dipartimento delle finanze ha ritenuto sussistente l'obbligo di dichiarazione IMU per i soggetti che usufruiscono dell'agevolazione, non essendo disponibile per i Comuni l'informazione circa la natura del contratto.

Esenzione IMU per i terreni agricoli

Occorre subito sottolineare che l'esenzione IMU per i terreni agricoli, prevista dalla legge di stabilità 2016, non è generalizzata ma riguarda alcune fattispecie.

Dal 2016 l'esenzione IMU è prevista:

- per i terreni agricoli posseduti o condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- per i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della legge 448/2001;
- per i terreni a destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusuca-pibile;
- per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina in relazione ai criteri individuati dalla C.M. del 14/06/1993.

In ordine a detta ultima ipotesi per stabilire l'esenzione IMU o meno occorrerà tornare ai vecchi articolati criteri già utilizzati ai fini ICI e cioè sarà necessario:

consultare l'allegato alla circolare;

individuare il Comune di riferimento;

verificare se reca l'annotazione "montano" o "collinare";

verificare se è riportata l'annotazione PD (parzialmente delimitato).

Se detta annotazione non è presente ed il Comune è definito "montano" o "collinare" l'esenzione spetterà sull'intero territorio comunale. Se invece è presente l'annotazione PD, operando l'esenzione limitatamente ad una parte del territorio comunale, per stabilire l'esenzione sarà necessario, tramite le particelle catastali e gli estratti di mappa disponibili, individuare in quale zona il terreno effettivamente ricade: se in quella "montana" o di "collina" (in tal caso l'esenzione spetterà) o in altra zona (in tal caso l'esenzione non spetterà).

Cordiali saluti

Bruno Vaudo