

Attualità

Prima chiamata per Imu e Tasi: escluse le abitazioni principali

13 Giugno 2016

Non è soggetto a imposizione l'immobile in cui si ha la dimora abituale e la residenza anagrafica, purché non risulti iscritto in una delle categorie catastali di maggior pregio



TASI E IMU

Giovedì 16 giugno è l'ultimo giorno utile per pagare, senza sanzioni e interessi, la prima rata dell'Imu e della Tasi per il 2016, la cui determinazione deve avvenire in base alle aliquote e alle detrazioni in vigore per l'anno 2015.

La disciplina dei due tributi locali presenta molte novità normative, arrivate con l'ultima legge di stabilità.

La più importante è rappresentata dall'**esclusione dalla Tasi dell'abitazione principale**, tranne nei casi in cui la stessa risulti accatastata in una delle categorie A/1, A/8 e A/9 (in buona sostanza, le stesse regole già applicate per l'Imu). Per abitazione principale, sia ai fini Imu che Tasi, si intende l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare, in cui il possessore e il suo nucleo familiare hanno la dimora abituale e la residenza anagrafica.

Da quest'anno, inoltre, la Tasi non è più dovuta neanche dall'occupante (inquilino o comodatario) in riferimento all'immobile preso in affitto o ricevuto in uso gratuito e destinato a propria abitazione principale. Per tale unità, l'imposta è dovuta solo dal possessore nella misura percentuale (tra il 70 e il 90%) stabilita dal regolamento comunale per l'anno 2015 oppure, in assenza di specifica disposizione, nella misura del 90 per cento.

Sono assimilate all'abitazione principale e, quindi, non sono più soggette né a Imu né a Tasi, sempre che si tratti di abitazioni classificate in categorie catastali diverse da quelle "di lusso":

- una sola unità immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Aire e titolari di pensione nei rispettivi Paesi di residenza, a patto che l'appartamento non sia locato o dato in comodato d'uso
- un unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e da quello appartenente alla carriera prefettizia. Per l'assimilazione all'abitazione principale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari (anche in assenza del requisito della residenza anagrafica)
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (decreto Infrastrutture 22 aprile 2008)
- la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Un'altra sostanziale novità riguarda l'immobile non "di lusso" **concesso in comodato a parenti in linea retta di primo grado** (quindi, figli o genitori), che lo utilizzano come abitazione principale: la base imponibile Imu e Tasi è ridotta alla metà. Il beneficio, che è fruibile sin dalla prima rata 2016, spetta se:

- il contratto di comodato è registrato
- il comodante possiede un solo immobile in Italia (il dipartimento delle Finanze ha precisato che la preclusione opera solo in caso di immobile a uso abitativo; in pratica, l'eventuale possesso di un terreno, un negozio, un box, non è di ostacolo alla fruizione della riduzione)
- il comodante ha la residenza anagrafica e la dimora abituale nello stesso comune in cui si trova la casa concessa al

parente.

La riduzione è applicabile anche nel caso in cui il comodante, oltre all'appartamento concesso in uso al genitore/figlio, possieda nello stesso comune un solo altro immobile - sempre non "di lusso" - adibito a propria abitazione principale.

Sempre a decorrere dall'anno 2016, un trattamento di favore è riservato anche agli **immobili affittati a canone concordato**: sia l'Imu che la Tasi sono ridotte del 25 per cento. In pratica, entro il 16 giugno, deve essere versata la metà dell'imposta determinata in base all'aliquota stabilita per il 2015 e ridotta del 25 per cento.

La fruizione dell'agevolazione andrà segnalata nella dichiarazione Imu, valida anche ai fini Tasi, che deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo (quindi, entro il 30 giugno 2017 da parte di chi applica la riduzione nel 2016).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/prima-chiamata-imu-e-tasi-escluse-abitazioni-principali>