



Servizio Tributi

IMU - TASI 2019

Gentile contribuente,
la Legge di Bilancio 2019 (L. 30 dicembre, n. 145) ha introdotto la seguente novità per l'anno 2019:

ABITAZIONI DATE IN COMODATO: La riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI prevista per gli immobili dati in comodato a genitori o figli (parenti entro il primo grado) è estesa, **in caso di morte del comodatario**, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Non sono state apportate ulteriori modifiche sostanziali all'Imposta Unica Comunale – I.U.C., comprensiva di IMU, TASI e TARI, per l'anno d'imposta 2019 rispetto all'anno 2018.

Il Comune di Preganziol ha, inoltre, **confermato le aliquote e le agevolazioni già previste per l'anno 2018** (vd tabella allegata)

Scadenze di pagamento per entrambi i tributi:

ACCONTO: entro il 17 giugno 2019 (in quanto il 16 cade di domenica)

SALDO: entro il 16 dicembre 2019

PAGAMENTO IN UNICA RATA entro il 17 giugno 2019 (in quanto il 16 cade di domenica)

Le ricordiamo che anche per il 2019:

1. non sono dovute né l'IMU né la TASI sull'abitazione principale (né per i possessori né per gli occupanti/inquilini), ad eccezione per le abitazioni principali di lusso (Categoria A1, A8 e A9);
2. è confermata la disciplina per le unità immobiliari concesse in comodato, con estensione del beneficio, **in caso di morte del comodatario**, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;
3. sono esenti dall'IMU i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti nella previdenza agricola;
4. tutti i terreni agricoli sono esenti dalla TASI;
5. per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato, ai sensi della Legge n. 431/1998, è prevista la riduzione delle imposte IMU e TASI al 75%;

Riportiamo di seguito alcune indicazioni che possono essere utili al fine del calcolo dell'Imu e della Tasi 2019.

IMU

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili, **escluse le abitazioni principali e le relative pertinenze**, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (case di lusso e castelli), per le quali nel 2019 continua ad applicarsi l'aliquota del 3,5 per mille, con detrazione di E. 200,00.

Non sono, altresì, soggetti all'IMU i **fabbricati rurali ad uso strumentale** all'attività agricola.

Dal 1° gennaio 2016 non è dovuta l'IMU per i **terreni agricoli** posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti nella previdenza agricola.

Chi deve pagare l'Imposta Municipale Propria

Sono tenuti al pagamento dell' imposta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che siano possessori di immobili in forza di un diritto di proprietà, di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (*leasing*), soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Non sono soggetti all' IMU gli inquilini e i nudi proprietari.

In caso di successione si ricorda che il coniuge superstite diviene titolare del diritto di abitazione sull'immobile di residenza coniugale (art. 540 del C.C.), anche in presenza di altri eredi.

Casi di esenzione ai fini IMU

1. abitazione principale e relative pertinenze classificati nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, nonché le unità immobiliari assimilate all'abitazione principale per legge o dal Regolamento comunale;
2. i beni merce: appartengono a tale tipologia di immobili i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (D.L 102/2013, art. 2, comma 2, lettera a));
3. gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali per le attività di ricerca scientifica (D.L 102/2013, art. 2, comma 3);
4. fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell' art. 13 del d.l. n. 201/2011 (L. 147/2013, art. 1, co. 708);
5. terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola

Continuano, inoltre, ad applicarsi le norme di cui all'art. 9, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, nonché le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del decreto legislativo n. 504/92.

TASI

Deve pagare la TASI chiunque possieda -a titolo di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, superficie-, o detenga a qualsiasi titolo fabbricati e aree edificabili, **ad eccezione dei terreni agricoli e dell'abitazione principale**, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Nel caso in cui l'immobile (*ufficio, negozio, capannone, area fabbricabile...*) sia utilizzato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sullo stesso, sono tenuti al pagamento dell'imposta sia il titolare del diritto reale (proprietario, usufruttuario...) che l'occupante ed ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria.

Quota della TASI dovuta dall'occupante: **10%** dell'imposta complessivamente dovuta;

Quota della TASI dovuta dal titolare del diritto reale: **90%** dell'imposta complessivamente dovuta. (**vd esempio di calcolo n. 4 allegato**)

Ricordiamo che per le abitazioni diverse dalla principale (immobili locati, sfitti, dati in comodato, a disposizione...) l'aliquota TASI appositamente prevista per esse (aliquota "altri fabbricati") è pari a 0 (zero) e quindi la **TASI** anche per l'anno 2019 **NON È DOVUTA, né dal proprietario né dall'inquilino/occupante.**

Esenzioni

Sono esenti dalla TASI (D.L. n. 16/2014, art. 1, co. 3):

- 1) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- 2) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- 3) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 4) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- 5) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- 6) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

1. FABBRICATI

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto edilizio urbano.

□ ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI IMU E TASI

Si ricorda che non sono dovute né l'IMU né la TASI sull'abitazione principale, ad eccezione delle abitazioni di categoria A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di lusso) e relative pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile e sussiste obbligo di presentare la dichiarazione IMU.

Detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze

Dall'imposta dovuta per l'immobile destinato ad abitazione principale del soggetto passivo, e relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare:

- > euro 200,00 ai fini IMU
- > euro 50,00 ai fini TASI.

La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste tale destinazione. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione viene divisa tra gli aventi diritto in parti uguali.

(vd esempio di calcolo n. 1 allegato)

Le PERTINENZE dell'abitazione principale.

Per pertinenze dell'abitazione principale s'intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Pertanto, se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6) oppure un'autorimessa e un posto auto entrambi accatastati in categoria C/6, solo ad una si applicherà l'aliquota prevista per l'abitazione principale, la seconda rientrerà nella categoria "Altri fabbricati". Quest'ultimo immobile, pertanto, nell'anno 2018 pagherà l'IMU con aliquota 10,6 per mille, mentre non pagherà la TASI in quanto l'aliquota prevista per la categoria "Altri fabbricati" è pari allo 0 (zero) per mille. Alle pertinenze, infatti, è riservato lo **stesso trattamento di aliquota e detrazione dell'abitazione principale.**

(vd esempio di calcolo n. 2 allegato)

La scelta di quale delle due autorimesse considerare pertinenza, con applicazione dell'aliquota per abitazione principale e della detrazione, spetta al contribuente.

a) Abitazioni equiparate all'abitazione principale

1. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero

- permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (equiparazione all'abitazione principale prevista da regolamento)
2. una sola abitazione posseduta nel territorio italiano da cittadini italiani residenti all'estero, iscritti all'Aire e pensionati nel paese di residenza, a condizione che l'immobile NON sia locato e NON sia data in comodato (obbligo di presentare la dichiarazione IMU) (equiparazione all'abitazione principale dal 1° gennaio 2015 ai sensi dell'art. 9-bis D.L. 47/2014)

b) Immobili a cui non si applicano né IMU né TASI per previsione di legge

Sono escluse dall'IMU e dalla TASI le seguenti unità immobiliari:

1. abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica
2. abitazioni aventi le caratteristiche di alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
3. casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
4. unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente presso le Forze armate, ovvero le Forze di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché presso il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica (L. 147/2013, art. 1, co. 707).

□ **FABBRICATI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE (CAT. A, TRANNE A/10, e CAT. C02, C06, C07)**

(applicazione dell'aliquota IMU del 10,6 per mille. Aliquota TASI zero per mille)

Rientrano nella categoria "altri fabbricati" tutti i fabbricati che non sono abitazione principale, ad esempio:

- Le abitazioni cedute in comodato d'uso ai familiari, il cui valore ISEE 2019 non soddisfi i requisiti necessari per beneficiare dell'aliquota agevolata;
- Le abitazioni acquistate come prima casa per il periodo che intercorre dall'acquisto al trasferimento della residenza e contestuale domicilio;
- Le abitazioni date in locazione e relative pertinenze;
- Le abitazioni sfitte o a disposizione e relative pertinenze;
- le pertinenze in soprannumero rispetto a quelle previste per l'abitazione principale.

(vd esempio di calcolo n. 3 allegato)

Fabbricati inagibili e d'interesse storico o artistico

Per i fabbricati o porzione di fabbricati non utilizzati in quanto **inagibili o inabitabili** e per i **fabbricati d'interesse storico o artistico la base imponibile è ridotta del 50%**.

Ai fini dell'agevolazione:

- **l'inagibilità** del fabbricato deve essere sopravvenuta e deve essere compilato e presentato all'ufficio tributi l'apposito modulo presente nella sezione "modulistica" del sito istituzionale del Comune di Preganziol.
- sono fabbricati d'interesse **storico o artistico** i fabbricati di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Gli immobili di cui al DLgs n 42/04 sono riconosciuti di interesse rilevante per motivi storici, artistici, archeologici, culturali, ecc. mediante apposita notificazione amministrativa effettuata ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo. Non è sufficiente il vincolo paesaggistico posto ai sensi della parte terza del DLgs n 22/1/2004 n. 42. Si ricorda l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU, se non è già stata presentata la dichiarazione ICI.

□ **ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO AI SENSI DELLA L. 431/1998**

La Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) ha previsto la riduzione al 75% delle imposte IMU e TASI per gli immobili locati a canone concordato, ai sensi della L. 431/1998. Tale beneficio spetta anche nel caso in cui il Comune in cui sono ubicati gli immobili non sia riconosciuto dal Cipe come Comune ad alta densità abitativa, come nel caso del Comune di Preganziol. Si ricorda che è necessario presentare la dichiarazione IMU in quanto i dati messi a disposizione del Comune dall'Agenzia delle Entrate non consentono di conoscere la tipologia del contratto di locazione.

□ **ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO**

Dal 1° gennaio 2016, ai sensi dell'art. 1, c. 10 della L. 208/2005, per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo a genitori o figli che le utilizzano come abitazione principale la base imponibile (sia IMU che TASI) è **ridotta del 50%** in presenza dei seguenti requisiti:

1. il contratto di comodato, sia scritto che verbale, deve essere regolarmente registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate;
2. il comodante (il soggetto passivo che concede le unità immobiliari) può possedere un solo immobile ad uso abitativo in Italia oppure può possedere, nel Comune di Preganziol, un altro immobile, oltre a quello dato in comodato, adibito a propria abitazione principale. Nessuno dei due immobili può essere classificato nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (immobili di lusso);
3. in ogni caso il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui si trova l'immobile dato in comodato.

Pertanto, il soggetto passivo che concede in comodato un'abitazione può possedere al massimo due immobili ad uso abitativo, entrambi ubicati nel Comune di Preganziol, non di lusso, ed uno dei due deve essere la propria abitazione principale, mentre l'altro deve essere l'abitazione principale del comodatario (utilizzatore).

Il possesso da parte del comodante di ulteriori immobili ad uso non abitativo (ad esempio: negozi, capannoni, terreni agricoli, aree edificabili ...) non comporta la perdita del beneficio.

Se tutte le condizioni sopra indicate sono soddisfatte, il calcolo dell'IMU si effettuerà applicando alla base imponibile ridotta del 50% l'aliquota del 10,6 per mille.

Ai fini **TASI**, l'aliquota per le abitazioni diverse dalla principale (cosiddette "seconde case") e relative pertinenze è stata deliberata, anche per l'anno 2019, pari a zero, pertanto **nulla è dovuto** per questa tipologia di immobile né dal comodante né dal beneficiario del comodato.

NOVITA': Dal 1° gennaio 2019, la riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI prevista per gli immobili dati in comodato a genitori o figli (parenti entro il primo grado) è estesa, **in caso di morte del comodatario**, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per beneficiare dell'agevolazione sopra descritta è quindi necessario:

- 1) registrare il contratto di comodato d'uso presso l'Agenzia delle Entrate;
- 2) presentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo, la dichiarazione IMU su modello ministeriale, nella quale attestare il possesso dei requisiti (obbligo previsto dalla legge). La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta

Per quanto riguarda i contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione, come chiarito dalla risoluzione 1/DF del 17/02/2016 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione agli uffici dell'Agenzia delle Entrate del modello di richiesta registrazione (modello 69).

Sia per i contratti di comodato scritti che per quelli verbali occorre fare riferimento alla data di stipula del contratto ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

Per ulteriori informazioni relative alla registrazione del contratto di comodato contattare l'Agenzia delle Entrate.

Se ricorrono le condizioni previste, il beneficio previsto per legge sopra descritto si cumula con le riduzioni d'aliquota previste dal Comune (vd tabella aliquote allegata).

2. TERRENI AGRICOLI

Si tratta dei terreni utilizzati nelle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile.

Calcolo dell'imposta per i terreni agricoli.

Dal 1° gennaio 2016 i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola sono esenti dal pagamento dell'IMU.

Per i terreni posseduti da soggetti non coltivatori diretti nè IAP, la base di calcolo dell'IMU è data dal reddito dominicale, così come risulta dalla visura catastale. Si tratta dello stesso reddito utilizzato per il calcolo dell'ICI.

Il reddito deve essere rivalutato del 25 per cento e moltiplicato per il moltiplicatore pari a **135**.

Si ottiene in tal modo la base imponibile. Per ottenere l'imposta si applica l'aliquota dello 9 per mille sulla base imponibile.

IMU= reddito dominicale x 1,25 x moltiplicatore x 9‰.

I terreni agricoli sono esenti dal pagamento della TASI.

3. AREE EDIFICABILI

Si tratta di aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione.

Calcolo dell'imposta per le aree edificabili.

Per le aree edificabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. A tale valore va applicata l'aliquota deliberata dal Comune.

IMU e TASI= valore in commercio x aliquota deliberata dal Comune

4. COME SI CALCOLANO L'IMU E LA TASI

**BASE IMPONIBILE x aliquota - eventuali detrazioni (solo per abitazione principale),
il tutto rapportato al periodo ed alla quota di possesso**

Nel caso in cui l'immobile (*ufficio, negozio, capannone, area fabbricabile...*) sia utilizzato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sullo stesso, sono tenuti al pagamento dell'imposta sia il titolare del diritto reale (proprietario, usufruttuario...) che l'occupante ed ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria.

Quota della TASI dovuta dall'occupante: **10%** dell'imposta complessivamente dovuta;

Quota della TASI dovuta dal titolare del diritto reale: **90%** dell'imposta complessivamente dovuta. (**vd esempio di calcolo n. 4 allegato**)

Per effettuare il calcolo dell' IMU e della TASI occorre, quindi, prima di tutto calcolare la base imponibile, o valore, dell'immobile.

Base imponibile

La base di calcolo è data dalla rendita catastale, così come risulta dalla visura catastale. Si tratta della stessa rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI.

La rendita deve essere rivalutata del 5 per cento, il valore ottenuto deve essere moltiplicato per i moltiplicatori, ottenendo così la base imponibile, alla quale va applicata l'aliquota di riferimento.

In questo modo si ottiene l'imposta lorda, dalla quale si detraggono le eventuali detrazioni spettanti.

Calcolo della BASE IMPONIBILE: Rendita catastale rivalutata del 5% x moltiplicatore specifico della categoria

TABELLA DEI MOLTIPLICATORI per IMU e TASI

Tipo immobile	Categoria catastale	moltiplicatore	Calcolo base imponibile (R.C.=rendita catastale)
Abitazioni, box auto, magazzini, tettoie, cantine, ecc.	A (esclusi A/10), C/2, C/6 e C/7	160	R.C. x 1.05 x 160
Uffici e studi privati	A/10	80	R.C. x 1.05 x 80
Collegi, scuole, caserme ecc.	B	140	R.C. x 1.05 x 140
Negozi, bar, botteghe	C/1	55	R.C. x 1.05 x 55
Laboratori artigianali, palestre ecc.	C/3, C/4 e C/5	140	R.C. x 1.05 x 140
Capannoni industriali, centri commerciali, alberghi, teatri ecc. (compresi i fabbricati rurali strumentali)	Da D/1 a D/10 (esclusi i D/5)	65	R.C. x 1.05 x 65
Istituti di credito, cambio e assicurazioni	D/5	80	R.C. x 1.05 x 80

Per maggiori chiarimenti si rinvia agli esempi di calcolo allegati.

5. MODALITÀ DI PAGAMENTO DI IMU E TASI

Sia per l'IMU che per la TASI, i versamenti non devono essere eseguiti quando il tributo annuo complessivamente dovuto (acconto più saldo) risulta inferiore a **euro 6,00**.

Gli importi devono sempre essere arrotondati all'euro, per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo (esempio: euro 81,36 arrotondato diventa 81,00; euro 81,75 arrotondato diventa 82). Gli importi vanno arrotondati all'euro per ogni rigo del modello F24, ciascuno con un proprio codice tributo.

Il pagamento sia dell'IMU che della TASI può essere effettuato utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente postale che si può trovare presso gli uffici postali o mediante delega F24, presso le banche e la posta. I codici tributo da utilizzare sono riportati nell'allegato relativo alle aliquote IMU e TASI.

Modalità di pagamento con modello F24:

A) i soggetti titolari di partita IVA, hanno l'obbligo di presentare il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche (direttamente, mediante i servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate "F24 web" e "F24 on line", utilizzando i canali Entratel o Fisconline o mediante i servizi di internet banking messi a disposizione dagli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia: banche, Poste Italiane e Agenti della riscossione, prestatori di servizi di pagamento; oppure tramite gli intermediari abilitati: professionisti, associazioni di categoria, CAAF, etc);

B) i contribuenti non titolari di partita IVA possono utilizzare il modello F24 cartaceo per qualunque importo, senza utilizzo di crediti in compensazione, presso gli

intermediari della riscossione convenzionati con l’Agenzia: banche, Poste Italiane e Agenti della riscossione.

6. IMU E TASI 2019 PER I CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL’ESTERO (equiparazione all’abitazione principale per legge)

In base alla previsione dell’art. 13, comma 2 del D.L. 201/2011, è considerata equiparata all’abitazione principale UNA SOLA unità immobiliare posseduta in Italia dai cittadini italiani residenti all’estero a titolo di proprietà o usufrutto a condizione che:

1. l’unità immobiliare NON sia locata e NON sia data in comodato;
2. i cittadini italiani residenti fuori del territorio dello Stato siano:
 - Iscritti all’AIRE
 - già pensionati nei paesi di residenza (devono percepire pensioni erogate in convenzione internazionale o pensioni estere erogate dal paese di residenza. No pensioni italiane o estere erogate da uno stato diverso da quello di residenza).

Nel caso in cui il contribuente possieda più abitazioni in Italia, dovrà scegliere quale di queste considerare equiparata all’abitazione principale.

Poiché alle abitazioni principali non si applicano né l’ IMU né la Tasi, fatta eccezione per quelle di lusso (cat. A/1, A/8 e A/9), ne consegue che, se sono soddisfatti i requisiti sopra indicati:

1. l’**IMU NON** è dovuta per le categorie catastali da A/2 ad A/7, mentre è dovuta con aliquota 3,5‰ e detrazione di E. 200,00 per le abitazioni di lusso (cat. A/1, A/8, A/9);
2. la **TASI NON** è dovuta per le categorie catastali da A/2 ad A/7, mentre è dovuta con aliquota 2,5‰ e detrazione di E. 50,00 per le abitazioni di lusso (cat. A/1, A/8, A/9). Sull’importo dovuto a titolo di TASI si applica una **RIDUZIONE DI 2/3**.

Si ricorda l’obbligo di presentazione della dichiarazione IMU.

Nel caso in cui il contribuente **non avesse i requisiti** richiesti per l’equiparazione:

1. **IMU: dovuta** con l’aliquota prevista per i fabbricati diversi dall’abitazione principale (10,6‰);
2. **TASI:** l’aliquota per i fabbricati diversi dall’abitazione principale è pari a 0‰ quindi il contribuente non dovrà versare nulla

MODALITA’ DI PAGAMENTO (se non si possiedono i requisiti per l’equiparazione all’abitazione principale)

1. Utilizzando il modello F24

CODICI TRIBUTO F24

CODICE ENTE: H022

DESCRIZIONE	IMU CODICE TRIBUTO	TASI CODICE TRIBUTO
abitazione principale e pertinenze delle categorie A1, A8 e A9	3912	3958
terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti e IAP	3914	-
aree edificabili	3916	3960
altri fabbricati	3918	3961
immobili ad uso produttivo categoria D – quota STATO	3925	-
immobili ad uso produttivo categoria D – quota del COMUNE	-	3961
fabbricati rurali ad uso strumentale	-	3959

2. Se non è possibile utilizzare il modello F24, il contribuente potrà provvedere al pagamento con vaglia postale internazionale o con bonifico bancario con i seguenti codici:

codice BIC: PASCITM1V83

IBAN: IT 25 N 01030 61960 000000734752

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla “IMU” o “TASI”, il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l’annualità di riferimento;
- l’indicazione “Acconto” o “Saldo” nel caso di pagamento in due rate o “Acconto e Saldo” nel caso di pagamento in unica soluzione.

La copia del versamento deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli

7. DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell’anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta, utilizzando l’apposito modello ministeriale.

In generale, l’obbligo di presentare la dichiarazione IMU si riduce alle ipotesi in cui gli immobili oggetto dell’imposta possono fruire di una riduzione del tributo, oppure quando è necessario comunicare notizie non in possesso del Comune, utili per verificare il corretto adempimento tributario.

Pertanto, è necessario presentare la dichiarazione IMU per i casi di cui alla lettera a) e b) del paragrafo “ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI IMU E TASI” oltre agli altri casi in cui la presentazione della dichiarazione è prevista per legge.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell’imposta dovuta.

CALCOLO DELL'IMU E DELLA TASI

Il Comune di Preganziol ha messo a disposizione nel proprio sito istituzionale (www.comune.preganziol.tv.it) un apposito programma per il calcolo ON LINE dell'IMU e della TASI, dove sono consultabili anche le delibere di approvazione delle aliquote IMU e TASI dell'anno 2019. L'Ufficio tributi comunale resta a disposizione per fornire chiarimenti e delucidazioni necessari per il calcolo dell'imposta.

Le informazioni contenute nella presente informativa sono conformi alla normativa vigente in materia alla data odierna, ai fini del calcolo e versamento dell'ACCONTO 2019.

Preganziol, 16.05.2019



ALIQUOTE IMU E TASI PER L' ANNO 2019 (invariate rispetto al 2018)

(delibere di CC nr. 69 e 70 del 20.12.2018)

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATASTALE	IMU	TASI Possessore: 90% Utilizzatore: 10%	Detrazione (unica nell'anno)
Aliquota di base		9,0‰	1,6‰	
Abitazione principale e relative pertinenze	<i>cat. da A/2 ad A/7, pertinenze C/2, C/6 e C/7</i>	esente	esente	
Abitazioni principali di lusso e relative pertinenze	<i>cat A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze C/2, C/6 e C/7</i>	3,5‰	2,5‰	IMU: E. 200,00 TASI: E 50,00
Fabbricati diversi dall'abitazione principale	<i>cat. C02, C06, C07 (se non sono pertinenze di abitazione principale) e cat. A, tranne A/10 e beni merce</i>	10,6‰	0,0‰	
Nr. 1. Abitazioni concesse in comodato. Se sono rispettate le condizioni previste per legge, la base imponibile è ridotta del 50%	<i>cat. da A/2 ad A/7, pertinenze C/2, C/6 e C/7</i>	10,6‰	0,0‰	
Nr. 2. Abitazioni concesse in comodato. Comodatario con Isee uguale o inferiore ad E. 12.500,00. Se sono rispettate le condizioni previste per legge, l'agevolazione per Isee inferiore a E. 12.500,00 si cumula con la riduzione del 50% della base imponibile.	<i>cat. da A/2 ad A/7, pertinenze C/2, C/6 e C/7</i>	9‰	0,0‰	
Nr. 3. Abitazioni concesse in comodato. Comodatario con Isee uguale o inferiore ad E. 9.000,00. Se sono rispettate le condizioni previste per legge, l'agevolazione per Isee inferiore a E. 9.000,00 si cumula con la riduzione del 50% della base imponibile.	<i>cat. da A/2 ad A/7, pertinenze C/2, C/6 e C/7</i>	7,6‰	0,0‰	
uffici e studi privati,	<i>cat. A/10</i>	7,6‰	2,4‰	
fabbricati artigianali	<i>cat. C/3</i>			
negozi	<i>C/1</i>			
fabbricati produttivi	<i>cat. D, escluso D5 e fabbricati rurali strumentali</i>			
Istituti di credito e assicurazioni	<i>cat D/5</i>	9‰	1,6‰	
Fabbr. rurali strumentali all'attività agricola		esenti	1,0‰	
Beni merce (fabbricati sfitti, costruiti e destinati dall' impresa costruttrice alla vendita, per i quali vige l'esenzione IMU)	<i>qualsiasi categoria catastale</i>	esenti	1,6‰	
Abitazioni possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata		esente	esente	
Immobili locati a canone concordato. Riduzione dell'Imposta IMU e TASI del 25%	<i>cat. da A/2 ad A/9, pertinenze C/2, C/6 e C/7</i>	10,6‰	0,0‰	
Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola		esente	esente	
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente	13	9‰	esente	
Aree edificabili		9‰	1,6‰	

SCADENZE DI PAGAMENTO della TASI e dell'IMU per tutti gli immobili:

ACCONTO: entro il 17 giugno 2019 (in quanto il 16 cade di domenica)

SALDO: entro il 16 dicembre 2019

PAGAMENTO IN UNICA RATA entro il 17 giugno 2019 (in quanto il 16 cade di domenica)

CODICI TRIBUTO PER MODELLO F24

Codice catastale Comune di PREGANZIOL: H022

DESCRIZIONE	IMU CODICE TRIBUTO	TASI CODICE TRIBUTO
abitazione principale e pertinenze delle categorie A1, A8 e A9	3912	3958
terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti e IAP	3914	-
aree edificabili	3916	3960
altri fabbricati	3918	3961
immobili ad uso produttivo categoria D – quota STATO	3925	-
immobili ad uso produttivo categoria D – quota del COMUNE	-	3961
fabbricati rurali ad uso strumentale	-	3959

E' possibile effettuare il calcolo dell'imposta dovuta utilizzando l'apposito programma messo a disposizione sul sito del Comune di Preganziol (www.comune.preganziol.tv.it), oppure rivolgersi a Patronati, CAF, Associazioni di categoria, studi commercialistici.

PER INFORMAZIONI

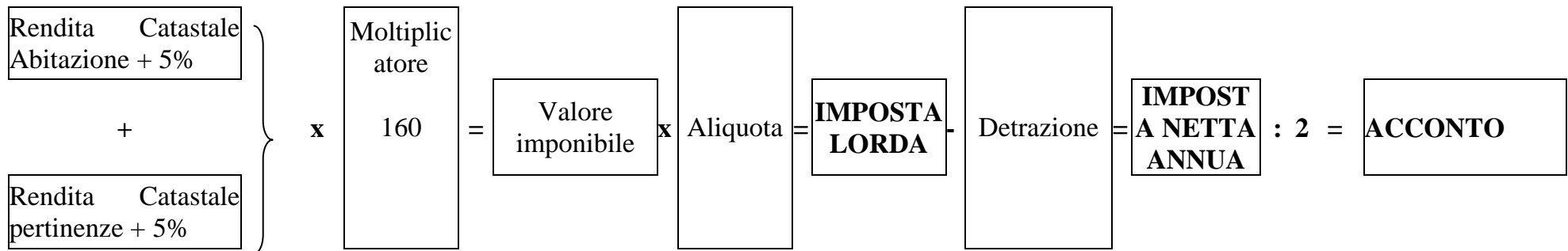
- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Ufficio Tributi, Piazza Gabbin 1, Preganziol- Tel 0422 632293, fax 0422/632274- e-mail: tributi@comune.preganziol.tv.it- Posta elettronica certificata (PEC): protocollo.comune.preganziol.tv@pecveneto.it- Sito internet: www.comune.preganziol.tv.it- Orario sportello: lunedì e giovedì ore 9.00 - 12.30; giovedì ore 15.00 - 17.30 |
|---|



ESEMPI DI CALCOLO DELLA TASI E DELL'IMU SUI FABBRICATI

□ ABITAZIONE PRINCIPALE (solo categorie A/1, A/8 e A/9)

Formula di calcolo di IMU e TASI



ES n. 1. CALCOLO IMU E TASI PER ABITAZIONE PRINCIPALE (solo categorie A/1, A/8 e A/9) E UNA PERTINENZA

Tizio è proprietario di un immobile destinato ad abitazione principale di categoria A/8 con rendita di 2000 euro e di un garage di categoria C/6 con rendita di 50 euro.

Aliquota TASI abitazione principale + pertinenza: 2,5 per mille con detrazione (unica nell'anno) di 50 euro.

Aliquota IMU abitazione principale + pertinenza: 3,5 per mille con detrazione (unica nell'anno) di 200 euro

Si ricorda che l'unica condizione per l'applicazione della detrazione è che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale.

CALCOLO DELLA TASI: $2050,00 \times 1,05 \times 160 \times 2,5/1000 = 861,00 - 50 = \mathbf{811,00}$ euro/anno

CALCOLO DELL' IMU: $2050,00 \times 1,05 \times 160 \times 3,5/1000 = 1.205,40 - 200 = \mathbf{1.005,40} \rightarrow \mathbf{1.005,00}$ euro/anno

Attenzione: se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una si applicherà l'aliquota prevista per l'abitazione principale, alla seconda si applicherà l'aliquota prevista per i "Fabbricati diversi dall'abitazione principale",

pari, ai fini IMU, al 10,6 per mille. La scelta di quale delle due autorimesse considerare pertinenza, con applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, spetta al contribuente.

ES n. 2. CALCOLO IMU E TASI PER ABITAZIONE PRINCIPALE di categoria A/1, A/8 e A/9 piu' DUE pertinenze di stessa categoria catastale.

Caio è proprietario di un immobile di categoria A/1 destinato ad abitazione principale, con rendita di 800 euro, di un garage di categoria C/6 con rendita di 100 euro e di un posto auto esterno di categoria C/6 con rendita di 50 euro.

Si ricorda che in presenza di più pertinenze aventi la stessa categoria catastale (ad es. C/6), solo una può essere considerata pertinenza dell'abitazione principale, mentre l'altra rientrerà nella categoria "altri fabbricati".

Aliquota TASI abitazione principale: 2,5 per mille con detrazione (unica nell'anno) di 50 euro.

Aliquota TASI per gli altri fabbricati: 0 (zero).

Aliquota IMU abitazione principale: 3,5 per mille con detrazione (unica nell'anno) di 200 euro

Aliquota IMU per gli altri fabbricati: 10,6 per mille

Ipotizziamo che Caio decida di considerare pertinenza dell'abitazione principale il garage con rendita di 100 euro.

Avremo:

IMU abitazione principale+garage pertinenziale: $900 \times 1,05 \times 160 \times 3,5/1000 = 529,20 - 200 = 329,20 \rightarrow 329,00$ euro/annuo

TASI abitazione principale + garage pertinenziale: $900 \times 1,05 \times 160 \times 2,5/1000 = 378 - 50 = 328,00$ euro/annuo

IMU del posto auto esterno = $50 \times 1,05 \times 160 \times 10,6/1000 = 89,04$ euro annuo $\rightarrow 89,00$ euro.

TASI del posto auto esterno: nulla è dovuto per TASI nell'anno 2018 in quanto l'aliquota prevista per "altri fabbricati" è pari a 0 (zero).

□ **FABBRICATI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Formula di calcolo IMU

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Rendita} \\ \hline \text{fabbricato} + 5\% \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Moltiplicatore} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Valore} \\ \hline \text{imponibile} \\ \hline \text{IMU} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Aliquota} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{IMU} \\ \hline \text{ANNUA} \\ \hline \end{array} : 2 = \begin{array}{|c|} \hline \text{ACCONTO 2017} \\ \hline \end{array}$$

ES. N. 3 ABITAZIONE DIVERSA DALLA PRINCIPALE (data in locazione, oppure sfitta...).

Tizio è proprietario di un immobile di categoria A/2, con rendita di 1000 euro, tenuto a disposizione.

Si ricorda che in questo caso l'aliquota da utilizzare è quella per gli "altri fabbricati".

Aliquota TASI per gli altri fabbricati: 0 (zero);

Aliquota IMU per gli altri fabbricati: 10,6 per mille

IMU = $1000 \times 1,05 \times 160 \times 10,6/1000 = 1780,80$ euro -> **1.781,00 euro/anno.**

TASI: nulla è dovuto per TASI nell'anno 2018 in quanto l'aliquota prevista per "altri fabbricati" nonché per gli immobili dati in comodato è pari a 0 (zero).

ES n. 4 CALCOLO IMU E TASI PER NEGOZIO (CAT.CATASTALE C/1), DATO IN LOCAZIONE.

Tizio è proprietario di un negozio (categoria catastale C/1), con rendita catastale di 1.400 euro, che ha dato in locazione a Caio.

Aliquota Tasi per negozi: 2,4 per mille.

Aliquota IMU per negozi: 7,6 per mille.

Quota TASI a carico del proprietario: 90%

Quota TASI a carico dell'utilizzatore: 10%.

Imposte dovute da Tizio (proprietario)

IMU (interamente a carico del proprietario): $1.400 \times 1,05 \times 55 \times 7,6/1000 = 614,46$ euro-> **614,00 euro.**

Tasi (90% a carico del proprietario): $1.400 \times 1,05 \times 55 \times 2,4/1000 \times 90\% = 174,63$ euro -> arrotondato **175,00 euro**

Imposte dovute da Caio (utilizzatore)

IMU: Non dovuta dall'utilizzatore

TASI (10% a carico dell'utilizzatore): $1.400 \times 1,05 \times 55 \times 2,4/1000 \times 10\% = 19,40$ euro -> arrotondato **19,00 euro**