

26 febbraio 2016 11:49

IMU, TARI, TASI: le novità dal 2016

di [Rita Sabelli](#)



La prima novità che riguarda tutte le imposte locali e quindi anche quelle comunali facenti parte della IUC (Imu, Tari e Tasi), è che per disposizione di legge (1) sono sospese leggi regionali e deliberazioni comunali che prevedessero aumenti rispetto ai livelli 2015. Quindi, in sostanza, niente aumenti di aliquota: per il 2016 i Comuni devono deliberare ed applicare le stesse aliquote e tariffe del 2015. Costituiscono eccezione la tassa sui rifiuti (Tari) e, in generale, i Comuni che abbiano deliberato il dissesto o il predissesto finanziario (vedi D.lgs.267/2000).

Altre novità sono l'esenzione dalla Tasi (tassa sui servizi indivisibili) e dall'IVIE (tassa sulle case all'estero) delle prime case, intese come case di abitazione principale e residenza anagrafica. Riduzioni sia dell'Imu che della Tasi per le case locatate con contratto a canone concordato (3+2, per studenti, transitori) e per quelle date in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado; esenzioni Imu per le cooperative edilizie assegnate a studenti universitari e per gran parte dei terreni agricoli.

Vediamo i dettagli delle novità.

TARI - tassa sui rifiuti

E' l'unica imposta, quella sui rifiuti, che può subire aumenti per il 2016. La legge di Stabilità ha solo precisato che i Comuni possono continuare ad applicare fino a tutto il 2017 gli stessi criteri tariffari basati sulla quantità e qualità medie ordinarie dei rifiuti prodotti sulla base degli usi e la tipologia di attività svolta e del costo del servizio. Si ricorda che per la Tari i calcoli del dovuto sono effettuati dal Comune che invia comunicazioni a casa con scadenze liberamente fissate.

TASI - tassa sui servizi indivisibili

Esenzione per abitazione principale

Dal 2016 le case di abitazione sono esenti anche riguardo alla Tasi. Si intendono come tali le unità immobiliari di residenza anagrafica adibite ad abitazione principale dal possessore o dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, con eccezione per quelle considerate "di lusso" (categoria catastale A1, A8 e A9).

Da chiarire che se l'utilizzatore fosse soggetto diverso dal proprietario, quest'ultimo dovrebbe pagare la Tasi nella misura percentuale fissata per il 2015 dal Comune (variabile dal 70 al 90%). In mancanza di questa specifica la tassa sarebbe dovuta nella misura del 90% a totale carico del proprietario.

Aliquote uguali al 2015

Confermate per il 2016 le aliquote Tasi 2015 e le eventuali maggiorazioni applicate dal comune (fino allo 0,8 per mille distribuito "a piacere" sulle aliquote base). Per le seconde case, quindi, colpite da ambedue le imposte, la soglia massima (Tasi+Imu) rimane all'11,40 per mille.

Riduzione per immobili locati a canone concordato

L'imposta calcolata con l'aliquota base per gli immobili locati a canone concordato (contratti 3+2, per studenti, transitori) è ridotta al 75%.

Aliquota ridotta per immobili destinati alla vendita (immobili-merce)

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta allo 0,1% (1 per mille). I Comuni possono modificare la suddetta

aliquota, in aumento, sino allo 0,25% (2,5 per mille) oppure in diminuzione fino all'azzeramento.

Riduzione per immobili concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado

Come per l'Imu, anche per la Tasi dal 2016 la base imponibile è ridotta al 50% per le unità immobiliari concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che le abitano. Ciò a condizione che l'immobile non rientri nelle categorie catastali considerate "di lusso", che il contratto sia registrato (anche se verbale) e che il comodante eventualmente possieda, oltre all'immobile dato in comodato, solo la propria casa di abitazione posta nello stesso Comune.

Una risoluzione ministeriale spiega che per quanto riguarda la Tasi il comodatario che abita l'immobile non deve pagare nulla (trattandosi di abitazione principale). Il comodante/proprietario invece deve pagare la Tasi calcolata sulla base imponibile ridotta al 50% applicando le aliquote previste dal Comune per il 2015, nella misura percentuale eventualmente fissata tra il 70 e il 90%. Se non fosse stata fissata alcuna percentuale quella applicabile è il 90% di legge.

(Vedi Risoluzione Ministero economia e finanze n.1DF del 17/2/2016).

IMU - imposta municipale

Riduzione per immobili locati a canone concordato

Come per la Tasi, l'imposta calcolata con l'aliquota base per gli immobili locati a canone concordato (contratti 3+2, per studenti, transitori) è ridotta al 75%. Si ricorda che l'aliquota base dell'Imu è lo 0,76% variabile dai Comuni fino a massimo 0,3 punti percentuali.

Riduzione per immobili concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado

Dal 2016 le unità immobiliari concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che le abitano non sono più assimilabili dai Comuni all'abitazione principale ma sono per legge beneficiarie della riduzione del 50% della base imponibile.

Ciò a condizione che l'immobile non rientri nelle categorie catastali considerate "di lusso", che il contratto sia registrato (anche se verbale) e che il comodante eventualmente possieda, oltre all'immobile dato in comodato, solo la propria casa di abitazione posta nello stesso Comune. Per fruire di questo beneficio il soggetto passivo deve presentare un'apposita dichiarazione al Comune.

Esenzione per cooperative edilizie destinate a studenti universitari, anche non residenti

All'esenzione relativa alle unità immobiliari delle cooperative edilizie adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari è affiancata l'esenzione per quelle destinate agli studenti universitari (soci assegnatari), anche in mancanza del requisito della residenza anagrafica.

Terreni agricoli: nuove esenzioni

Praticamente abrogata l'Imu agricola che resta solo per i proprietari di terreni di pianura non coltivatori diretti o imprenditori professionali. La modifica rispetto al 2015 è conseguente all'eliminazione di vincoli di ubicazione dei terreni stessi.

IVIE - imposta sul valore degli immobili all'estero

Una parola anche sull'"imposta sul valore degli immobili situati all'estero" istituita dal 2011.

Dal 2016 non si applica al possesso dell'abitazione principale e sulle pertinenze della stessa né alla casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione legale o annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Costituiscono eccezione le unità immobiliari considerate "di lusso" (categoria catastale A1 A8 e A9) per le quali comunque si applica l'aliquota ridotta dello 0,4% e la detrazione di 200 euro rapportati al periodo dell'anno di possesso e destinazione ad abitazione principale. Se i soggetti passivi che abitano la casa sono più di uno, la detrazione spetta a ciascuno proporzionalmente rispetto alla quota di possesso.

IMPOSTA MUNICIPALE SECONDARIA

Un'ultima nota riguardo un'imposta mai attivata (doveva farlo dal 2014 al posto della Tosap, Cosap, ICP, etc.) istituita nel 2011 con l'Imu. Dopo alcuni rinvii è stata definitivamente abrogata.

Per approfondimenti si veda la scheda La nuova IUC (imposta unica comunale) comprendente IMU, TARI e TASI: una guida (http://sostonline.aduc.it/scheda/nuova+iuc+imposta+unica+comunale+comprendente+imu_22057.php)

(1) Legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015) art. 1 comma 26. Per le modifiche Tasi art. 1 commi 14/28/54; per le modifiche Imu ed Ivie art. 1 commi 10/11/12/13/15/16/53.