

Il Fisco chiama al pagamento del saldo

Imu-Tasi, entro venerdì alla cassa

Il consueto appuntamento per i contribuenti con le imposte sugli immobili

Corrado Chiominto
ROMA

Appuntamento alla cassa per i cittadini che possiedono un immobile diverso dalla prima casa. Il fisco chiama al pagamento del saldo per l'Imu e la Tasi entro il 16 dicembre, in pratica entro il prossimo venerdì. La scadenza non riguarda chi possiede una "prima casa", che già era esentato dall'Imu e che da quest'anno - grazie alla legge di Stabilità dello scorso anno - non deve pagare nemmeno la Tasi. Anche gli inquilini, se la casa affittata è un'abitazione principale non di lusso, non pagano la propria quota.

I contribuenti non dovrebbero avere brutte sorprese: i Comuni, infatti, non possono aumentare le aliquote se non in caso di dissesto finanziario. Tutti, però, possono diminuirle. Un rapporto della Uil calcola che il conto del saldo, dopo l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, sarà quest'anno di 10,1 miliardi di euro (20,2 miliardi di euro in totale) e il costo medio complessivo dell'Imu/Tasi su una «seconda casa» sarà di 1.070

euro medi (535 euro da versare per il saldo), con punte di oltre 2 mila euro nelle grandi città. «Il consiglio migliore è quello di verificare le aliquote

deliberate dai singoli comuni per il 2016», afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Quest'anno, poi, bisogna tener conto della riduzione del 50% di Imu e Tasi per gli immobili concessi in comodato ai figli (o ai genitori) e dello sconto del 25% per le seconde case date in affitto con canone concordato.

PRIMA CASA E TERRENI AGRICOLI "SALTANO"

L'APPUNTAMENTO: Prima venne l'esenzione Imu, ora vale anche per la Tasi: le prime case da quest'anno non pagano né la prima né la seconda imposta. Lo stesso vale per i terreni agricoli. Non pagano, poi, le pertinenze dell'abitazione principale (una per categoria catastale). Ma attenzione: le case e ville di lusso (A/1, A/8 e A/9) continuano a dover pagare l'imposta e inoltre per i cittadini residenti all'estero e iscritti all'Aire l'esenzione vale per una sola unità immobiliare.

SECONDA CASA, STOP AUMENTI, MA VERIFICARE LE ALIQUOTE:

Dovrebbero essere poche le variazioni di aliquote introdotte quest'anno. Molti comuni l'hanno confermate, anche perché non possono essere aumentate (se non per i Comuni che hanno dichiarato dissesto). In questo caso il calcolo è semplice: a giugno si è pagata metà dell'imposta del 2015, ora va ver-

sata l'altra metà. Il suggerimento migliore è verificare le delibere sul sito delle Finanze (WWW.Finanze.it) che è l'unico a far fede.

IMMOBILI IN AFFITTO, -25% SU AFFITTI CONCORDATI:

Per le seconde case in affitto c'è una importante novità. Gli immobili affittati con canone concordato hanno uno sconto del 25% sull'imposta dovuta: poteva essere applicato già nell'acconto pagato a giugno ma, se così non è stato, la riduzione va applicata alleggerendo il saldo. Le tipologie di affitto con lo sconto sono: i contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari oltre i 6 mesi; i contratti transitori (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).

Per la Tasi, poi, l'imposta dovuta va divisa tra inquilino e proprietario. Ma se l'inquilino abita nell'immobile e questo non è di lusso non deve pagare: gode di un'esenzione prima casa. La quota che spetta a ciascuno è indicata nelle delibere comunali. Senza in-

dicazioni ufficiali l'affittuario paga il 10% e il resto il possessore.

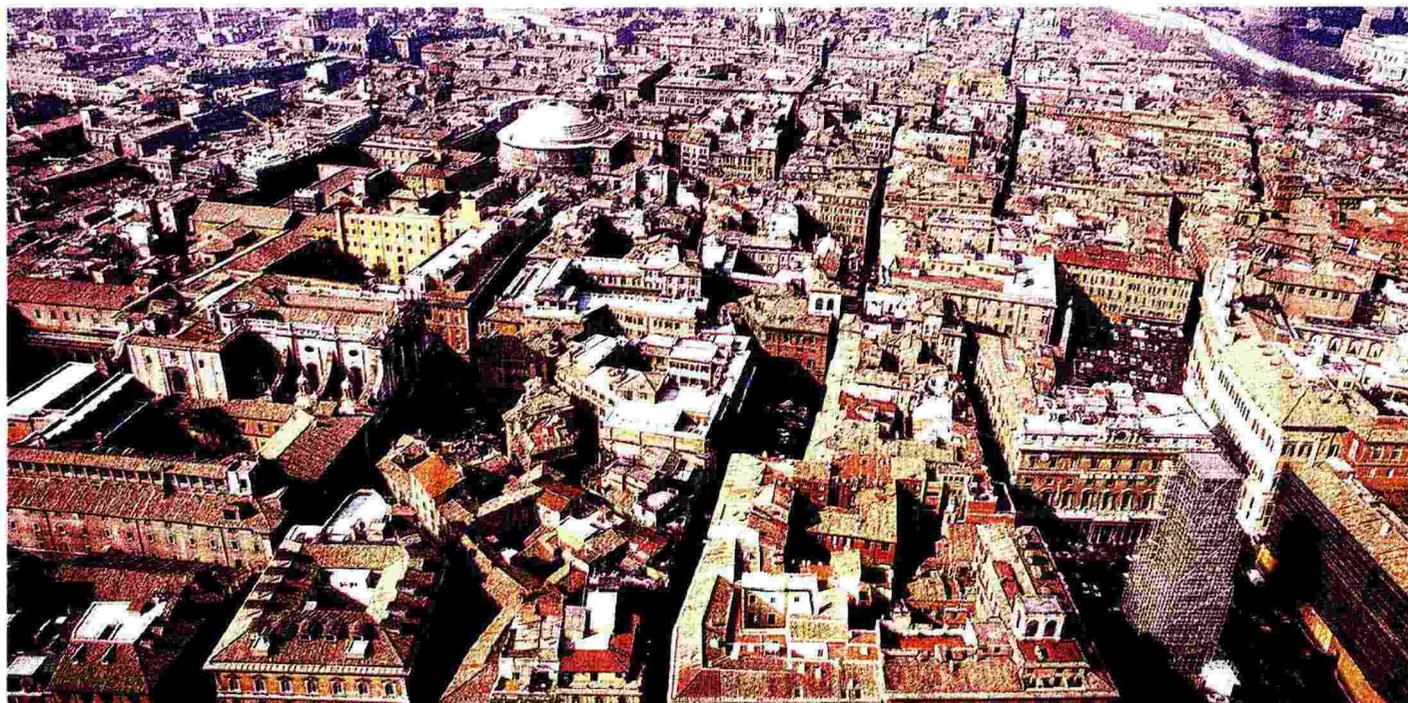
COMODATO AI FIGLI, SCONTO AL 50%: La legge di Stabilità del 2016 ha introdotto uno sconto del 50% per le case date in comodato a genitori o figli che le adibiscono ad abitazione principale. Un forte alleggerimento che prevede però severi paletti: il contratto deve essere registrato, il proprietario che dà in comodato l'immobile ne può possedere solo uno e risiedere o dimorare abitualmente nel comune nel quale è l'immobile dato al figlio. La riduzione si applica anche se, oltre all'immobile concesso a figli o genitori, il proprietario possiede anche un altro immobile nello stesso comune, adibito ad abitazione principale.

COME SI CALCOLA IL SALDO:

Il meccanismo migliore è quello di calcolare l'importo dovuto per l'intero anno (aliquote più eventuali sconti) in base alle delibere valide per il 2016 e poi sottrarre agli importi quanto pagato a giugno. Il codice tributo per le seconde case (il caso più frequente) è il 3918 per l'Imu e il 39,61 per la Tasi. Molti sono i siti che agevolano nei calcoli, tra questi www.Ammministrazionicomunali.it che però non calcola lo sconto per gli immobili con affitti concordati o dati in comodato ai figli. «

La scadenza
come è noto
non riguarda
chi possiede
una "prima casa"





Imposte. Appuntamento con il saldo di dicembre per i cittadini che possiedono un immobile diverso dalla prima casa

Compravendite più rapide

● Compravendite più rapide nel terzo trimestre dell'anno per le abitazioni in Italia ed acquisti sempre più finanziati dai mutui ed i prezzi sono stabili. È quanto emerge, in sintesi, dal sondaggio congiunturale sul mercato residenziale dell'Agenzia delle Entrate. Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è al 13% rispetto al 14,9% nella rilevazione dello stesso periodo del 2015 ed il tempo medio in-

tercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita scende a 8,9 mesi. La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario supera l'80% (era 65,7% nel III trimestre 2015). Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile raggiunge il livello più elevato dall'inizio della serie portandosi al 74,7% (dal 73,1% nell'indagine precedente). Il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale è salito a 8,1 punti percentuali.