

SCADENZE. Alla cassa entro venerdì i proprietari di seconde case e immobili di lusso, non ci saranno aumenti comunali

Arriva il saldo per Imu e Tasi con un conto da 10,1 miliardi

Esenzione per la prima casa totale anche per la Tasi abitazioni in comodato a genitori o figli pagheranno solo il 50%

Corrado Chiominti

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 a causa delle tassazioni locali: i Comuni, infatti, non possono aumentare le aliquote stabilite se non in caso di dichiarato 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 duemila 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.

L'ESENZIONE PRIMA CASA. 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, equiparati nell'esenzione. Non pagano Imu e Tasi nemmeno, poi, le pertinenze dell'abitazione principale (una per categoria catastale).

Ma attenzione: la tassazio-

ne non cambia per gli immobili valutati come «di lusso». Le case e le ville di lusso (quelle delle accatastate come A/1, A/8 e A/9) continuano a dover pagare l'imposta. Inoltre, per i cittadini residenti all'estero purché iscritti all'Aire, l'esenzione c'è ugualmente ma vale per una sola unità immobiliare.

VERIFICHE SU SECONDE CASE.

Dovrebbero essere poche le variazioni di aliquote introdotte quest'anno. Molti comuni le 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 versata l'altra metà. Il suggerimento migliore è verificare le delibere sul sito Internet delle Finanze (www.finanze.it) che è l'unico a far fede.

La legge di Stabilità del 2016 ha introdotto poi 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.

IL CALCOLO DEL SALDO. Per calcolare il saldo per il versamento, 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.amministrazionicomunali.it» che però non calcola lo sconto per gli immobili con affitti concordati o dati in comodato ai figli. •

Confedilizia:

«Il consiglio è di verificare bene le aliquote stabilite dai Comuni»



La stangata per le imprese

IMU - TASI sugli immobili strumentali. Valori in euro

Tipologie di immobili		Numero immobili	Gettito ICI 2011	Gettito IMU+TASI 2016	Var. % 2016 rispetto al 2011	Importo medio IMU+TASI 2ª rata*
Uffici e studi privati (A10)		664.902	823	2.021	+145,5	1.011
Negozi e Botteghe (C1)		1.979.157	413	995	+140,9	498
Laboratori arti e mestieri (C3)		628.636	359	753	+109,7	377
Alberghi e Pensioni (D2)		65.291	6.065	12.007	+98,0	6.004
Capannoni attività commerciale (D8)		232.396	4.058	8.019	+97,6	4.010
Capannoni attività industriale (D7)		287.067	3.263	6.448	+97,6	3.224
Opifici - capannoni (D1)		485.053	2.037	4.023	+97,5	2.012



* Pagamento entro il 16 dicembre 2016 Fonte: Ufficio Studi CGIA su dati Agenzia delle Entrate e Ministero dell'Economia e delle Finanze

Per proprietari e inquilini

Il vantaggio dell'affitto: sconti e agevolazioni

Gli affitti, una volta fuggiti dai proprietari di casa come un rischio eccessivo (inquilini morosi, difficoltà insormontabili per rientrare in possesso dell'appartamento, contenziosi su spese ed eventuali danni), possono diventare ora un affare, per evitare almeno una parte consistente delle tasse sulle seconde case.

Per le seconde case in affitto infatti da quest'anno c'è una importante novità. Gli immobili affittati con canone concordato hanno uno sconto del 25% sull'imposta dovuta per Imu e Tasi: poteva essere applicato già nell'acconto pagato a giugno ma, se così non è stato fatto, la riduzione va applicata ora alleggerendo il saldo del versamento da effettuare entro il prossimo venerdì 16 dicembre.

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 (si tratta essenzialmente delle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, dei Comuni confinanti con tali aree; e degli 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 affittato e naturalmente se questo non è una casa di lusso (in questo caso valgono le eccezioni previste per questa tipologia di abitazioni) allora non deve pagare la sua quota: gode cioè di un'esenzione piena come prima casa.

La quota che spetta a ciascuno, tra proprietario e affittuario, è indicata normalmente nelle delibere comunali. Senza indicazioni ufficiali, però, l'affittuario paga il 10% e il resto il possessore della casa.