



FOGLIO INFORMATIVO N.6 – MAGGIO 2019

IMPOSTE LOCALI

DOPO LO SBLOCCO DELLE ALIQUOTE, AUMENTI IN VISTA PER IMU E TASI

Nel 2019 **non** è stato confermato il blocco dei tributi comunali, e ciò ha permesso a molti enti di deliberare incrementi delle aliquote IMU e TASI.

Il termine per approvare le aliquote è scaduto il 31 marzo, anche se per un ristrettissimo numero di Comuni (quelli interessati dal sisma e da situazioni di predissesto) il termine è stato ulteriormente prorogato.

La conferma della variazione delle aliquote può essere ottenuta interrogando il singolo Comune nella piattaforma informatica del dipartimento delle Finanze, anche se ad oggi sono poco meno di 2.500 i Comuni che hanno inviato le delibere tariffarie.

Al riguardo, occorre rammentare che la normativa impone ai Comuni di inviare le delibere IMU entro il 14 ottobre perché le stesse per essere efficaci devono essere pubblicate entro il successivo 28 ottobre.

Ai fini del pagamento dell'acconto il contribuente, però, potrà ignorare l'eventuale aumento deliberato dal Comune in quanto la normativa prevede espressamente che il versamento dell'imposta per l'anno deve essere effettuato in due rate, scadenti la prima il 16 giugno (quest'anno il 17 perché il 16 è domenica) e la seconda il 16 dicembre, con l'ulteriore precisazione che con la seconda rata è effettuato il saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base, appunto, delle delibere pubblicate sul sito ministeriale alla data del 28 ottobre.

Rimane ferma, ovviamente, la possibilità per il contribuente di tener conto già dalla rata di acconto delle eventuali nuove misure d'imposta deliberate dal Comune.

La regola che l'acconto dell'anno è pari alla metà di quanto versato l'anno precedente vale solo se la situazione immobiliare del contribuente non è variata. Particolare attenzione, pertanto, dovrà essere prestata in caso di vendita o acquisto nel corso del primo semestre 2019. Al riguardo occorre rammentare che la normativa prevede che l'imposta è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno nei quali il possesso si è protratto, computando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

Altra avvertenza riguarda l'acquisto di un'abitazione con i benefici prima casa che però non è da subito utilizzata come abitazione principale. La disciplina IMU prevede che si possa considerare come abitazione principale quella dove il possessore, ed il suo nucleo familiare, ha stabilito la propria residenza anagrafica e dimora abituale. Pertanto, l'abitazione acquistata con i benefici prima casa il 30 gennaio, presso la quale il contribuente sposta la propria residenza il 30 aprile, sarà soggetto per tre mesi ad aliquota ordinaria, ed esente per gli altri mesi. In questo caso, la prima rata sarà pari alla metà di quanto dovuto per i tre mesi.

Dal 2019 la riduzione del 50% dell'imposta prevista per le abitazioni concesse, con contratto di comodato registrato, a parenti in linea retta di primo grado, si estende "in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori". Sempre a condizione che il comodante possieda al massimo due abitazioni, una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato.

Infine, per i possessori di aree fabbricabili occorre quantificare la prima rata già avendo riguardo al valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2019. In questo caso sarà opportuno verificare i valori venali eventualmente deliberati dal Comune, anche se questi, a differenza dell'ICI, non limitano il potere di accertamento da parte del Comune, posto che tali valori rappresentano una stima di massima per macro zone omogenee, e non delle stime puntuali di ciascun area fabbricabile presente nel territorio.

IMU E TASI ESENZIONI, I CASI PARTICOLARI (ABITAZIONE PRINCIPALE PER IL NUCLEO FAMILIARE).

Anche per il 2019 l'abitazione principale è esente sia da IMU che da TASI a condizione che non si possieda un'abitazione di lusso, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, e A/9. Per

quest'ultime rimane comunque applicabile l'aliquota agevolata per le abitazioni principali, oltre alla detrazione fissa di € 200.

Per la disciplina IMU l'abitazione principale è quella nella 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 nello stesso territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare, si applicano per un solo immobile.

Il riferimento al nucleo familiare rende sempre attuale il problema della casa turistica, dove uno dei due coniugi ha stabilito la residenza. In ICI la giurisprudenza ha costantemente negato, in caso di spacchettamento della famiglia, il riconoscimento delle agevolazioni. In IMU si sta ripresentando lo stesso problema, anche a causa delle indicazioni ministeriali che in qualche modo sembrano legittimare il possesso di due abitazioni principali in Comuni diversi allorché vi siano "effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica, ad esempio, per esigenze lavorative". Tuttavia, la prima giurisprudenza di merito che si è occupata della doppia abitazione principale in IMU, ha già preso una posizione diversa da quella ministeriale, valorizzando il dato normativo, che comunque richiede espressamente che l'immobile deve essere utilizzato come abitazione principale da tutto il nucleo familiare.

Anche le pertinenze all'abitazione principale sono esenti, ma nei limiti di un solo immobile per ognuno delle categorie catastali C/2, C/6, e C/7. La normativa impone di considerare tra le pertinenze anche quelle iscritte catastalmente unitamente all'abitazione, come avviene normalmente per la soffitta o la cantina (entrambe accatastabili in C/2).

Occorre, poi, rammentare che l'immobile per essere considerato pertinenza richiede non solo l'utilizzo come tale (e quindi un garage affittato sconta l'IMU) ma anche che sia di proprietà del possessore dell'abitazione principale. Se l'abitazione è interamente posseduta da un coniuge e il garage è di proprietà esclusiva dell'altro coniuge, anche se usato come pertinenza, sarà quindi soggetto a IMU.

Oltre alle abitazioni principali sono escluse anche le abitazioni principali assimilate per regolamento comunale o per legge. Nel primo caso rientra 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.

La legge assimila direttamente all'abitazione principale, invece, le abitazioni possedute da cittadini italiani residenti all'estero, le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, gli alloggi sociali, la casa coniugale assegnata dal giudice della separazione, un immobile posseduto dal personale appartenente alle forze armate.

Occorre però rammentare che per alcune ipotesi diventa decisiva la presentazione della dichiarazione, essendo questa prevista a pena di decadenza, ed in quanto tale, in caso di omissione, non ravvedibile. Naturalmente la circostanza che la dichiarazione sia a pena di decadenza non implica che se non presentata per un anno non possa essere presentata per gli anni successivi.

Tra le abitazioni principali assimilate per legge la dichiarazione è a pena di decadenza per gli alloggi sociali, per gli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci e per gli immobili appartenenti alle forze armate.