Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

IL SALDO IMU 2018

Federica MARCHESE e Stefano SPINA

3 dicembre 2018

Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

IL SALDO IMU 2018
ASPETTI COMUNI A IMU E TASI

Stefano SPINA

3 dicembre 2018

BASE IMPONIBILE

FABBRICATI

- DOTATI DI RENDITA
  - rendita rivalutata x moltiplicatori
- PRIVI DI RENDITA
  - rendita presunta
  - costo storico x moltiplicatori

BASE IMPONIBILE

VARIAZIONE DELLA RENDITA NELL'ANNO

Variazione su istanza dell'Agenzia

Rendita iscritta in atti al 1 gennaio dell'anno di imposta

Variazione su istanza della parte per modifiche (DOCFA)

Vale la data della variazione

Eventuale rettifica retroattiva dell'Agenzia

EFFICACIA DELLA RENDITA CATASTALE

NON ATTRIBUITA	→	Rendita presunta Costi rivalutati
ATTRIBUITA MA NON NOTIFICATA	→	Non ha effetti verso il contribuente (art.74 L.342/2000)
ATTRIBUITA E NOTIFICATA	→	È efficace dalla data di notifica (art.74 L.342/2000)

BASE IMPONIBILE

FABBRICATI PRIVI DI RENDITA, solo per quelli:

- classificabili nel gruppo D,
- interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati,
- fino all'anno (compreso) nel quale la rendita è attribuita,

Costo storico stratificato al **1 gennaio** dell'anno	X	coefficienti DM 19.4.2018

Non rilevano i costi incrementativi salvo che per gli acquisti di nuovi immobili.

AREE EDIFICABILI

Valore venale in comune commercio al **1° gennaio**, ovvero alla data di acquisto se successiva, determinato con riferimento a:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri legati ad eventuali lavori di adattamento;
- prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Solitamente i comuni determinano i valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili.

INTERVENTI EDILIZI

Se l'immobile è oggetto di interventi edilizi di cui all'art. 31 della L. 457/78, lett.c-d-e (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica), l'IMU verrà pagata:

- sul valore "commerciale" dell'area:
  - al 1 gennaio dell'anno,
  - dalla data di inizio dei lavori se successiva,
- senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera,
- fino alla loro ultimazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

TERRENI AGRICOLI

TERRENI

- non posseduti e coltivati da CD e IAP,
- non considerati aree edificabili oppure montani,
- fino all'anno (compreso) nel quale la rendita è attribuita

Reddito dominicale al 1.1	X	1,25	X	135

Sono soggetti ad IMU anche i terreni incolti e gli «orticelli».

RIDUZIONI

Fabbricati di interesse storico o artistico	Imposta al 50%
Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili	Imposta al 50%
Immobili in comodato a parenti di I grado	Imposta al 50%

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO A PARENTI

- Unità immobiliari abitative e loro pertinenze (escluse le cat. A/1, A/8 e A/9),
- concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli),
- che la utilizzano come abitazione principale.

Tali requisiti devono essere attestati nella dichiarazione IMU (o altro modulo previsto dal comune).

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO A PARENTI

Requisiti:

- Il contratto di comodato deve essere **registrato**;
- il comodante deve possedere sul territorio nazionale un **solo immobile ad uso abitativo** o in alternativa
- il comodante può essere proprietario solo **di un altro immobile ad uso abitativo** nello stesso comune adibito a sua abitazione principale (escluse le cat. A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune dell'immobile in comodato;
- il comodatario deve risiedere anagraficamente e dimorare nell'immobile in comodato.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO

Il comodato può essere verbale o redatto per iscritto e la sua registrazione deve avvenire:

- entro 20 giorni dalla data dell'atto se il contratto è redatto in forma scritta;
- entro 20 giorni dalla sua conclusione per i contratti verbali

previa presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69).

CONTRATTO DI COMODATO

Alcune precisazioni:

- il possesso da parte del comodante di un altro immobile che **non sia destinato a uso abitativo** non preclude l'accesso all'agevolazione;
- il trattamento di favore si estende alle **pertinenze** concesse in comodato unitamente all'abitazione (si veda art. 13 co. 2 del DL 201/2011);
- l'agevolazione spetta anche se il comodante è **nudo proprietario** di una terza abitazione;
- in caso di comproprietà dell'immobile da parte dei due coniugi l'agevolazione spetta separatamente in base ai requisiti dei comproprietari.

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

TIPOLOGIA DI CONTRATTI		IMU - TASI	
Contratti convenzionati (durata minima 3 + 2)	Comuni alta tensione abitativa	Possibili specifiche agevolazioni (occorre residenza del conduttore)	Riduzione 25% aliquota
	Altri comuni	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
Contratti di natura transitoria (durata 1 – 18 mesi)		Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
Contratti per studenti universitari (durata 6 mesi – 3 anni)		Possibili specifiche agevolazioni	Riduzione 25% aliquota
OCCORRE LA COMUNICAZIONE DELLA LOCAZIONE AL COMUNE			

NUOVI ACCORDI TERRITORIALI EX DM 16.1.2017

Il DM 16.1.2017 (GU 15.3.2017) ha previsto che:

- le parti **si possono far assistere**, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori,
- in alternativa le parti devono chiedere ad un'organizzazione firmataria dell'accordo **di attestare**, in base alle modalità previste dall'accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso.

NUOVI ACCORDI TERRITORIALI EX DM 16.1.2017

Data di entrata in vigore:

prevista nel singolo accordo sottoscritto nel comune

riferimenti: sito SUNIA – accordi territoriali

Comune di Torino e comuni limitrofi

autocertificazione delle parti in luogo dell'**attestazione**

NON ha valore ai fini fiscali – occorre attestazione

ATTESTAZIONE EX DM.16.1.2017

(MISE 6.2.2018 n.1380 – Interpello 954-119/2018)

Fattispecie	Assistenza associazioni	Attestazione
Contratti ante DM 16.1.2017	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove **non** sono stati sottoscritti nuovi accordi	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove sono stati sottoscritti nuovi accordi. Dalla data di entrata in vigore dei nuovi accordi.	SI (salvo attestazione)	SI (se manca assistenza)

DELIBERE 2018

Le delibere sono pubblicate sul sito del MEF

http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC_newDF/sceltaregione.htm

La delibera deve:

- (data documento) adottata dal Comune entro il termine per il bilancio di previsione 2018 (solitamente 31.3.2018),
- (data pubblicazione) pubblicata sul sito del MEF entro in 28.10.2018.

Inoltre l'aliquota per la singola fattispecie non deve essere aumentata rispetto all'anno 2017.

VERSAMENTO ACCONTO 2018

ACCONTO
16 giugno

→

situazione anno in corso

aliquote e detrazioni anno precedente

Tuttavia se il comune ha già deliberato le aliquote per l'anno in corso il contribuente può tenerne conto (IFEL comunicato 8.5.2015)

VERSAMENTO SALDO 2018

SALDO
17 dicembre

→

situazione anno in corso

aliquote e detrazioni anno in corso

Imposta dovuta per l'intero anno 2018

−

Acconto versato a giugno 2018

VERSAMENTO SALDO 2018

Art. 9 co.3 DLgs 23/2011:

«*I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in* ***due rate di pari importo*** *scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre*»

Circ. MEF 23.5.2013 n.2/DF § 1.1

Si dà separata rilevanza ai mesi di effettivo possesso dell'immobile nei due semestri

IMPORTI MINIMI

L'imposta deve essere versata se superiore all'importo minimo previsto dal comune:

- in riferimento all'imposta complessivamente dovuta per tutti gli immobili siti nel comune,
- determinata per l'intero anno,
- a nulla rilevando la suddivisione per codici tributo o quota stato/comune.

Se il comune non ha previsto nulla l'importo del versamento deve essere superiore ad euro 12,00