

PER LA PRIMA RATA- 31 MAGGIO 2017 ORE 06:00

Acconto IMU e TASI: le regole per il calcolo sulle abitazioni

Giovanni Petruzzellis - Dottore commercialista in Roma

Entro il 16 giugno deve essere versata la prima rata dell'IMU e della TASI dovuta per il 2017. La scadenza, che per la prima volta quest'anno risulta scollegata rispetto a quella per il pagamento delle imposte sui redditi (30 giugno), riguarda gli immobili che non sono stati esclusi o esentati dal pagamento, tra cui le abitazioni principali di lusso, quelle concesse in locazione o tenute a disposizione e gli altri fabbricati non abitativi diversi da quelli rurali strumentali. Il versamento deve essere eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2016.

Entro il **16 giugno 2017** i possessori di immobili diversi da quelli per cui siano previste specifiche cause di esclusione o esenzione, sono tenuti a effettuare il versamento della **prima rata** dell'IMU e della TASI per il 2017.

Leggi anche [Acconto IMU e TASI: come compilare il modello F24](#)

Da quest'anno, per effetto delle novità introdotte dal decreto fiscale collegato alla legge di Bilancio 2017 (D.L. n. 193/2016), il termine risulta scollegato rispetto a quello previsto per i versamenti IRES, IRPEF e IRAP fissato al 30 giugno.

Il **presupposto** dell'imposta si verifica con il possesso dell'immobile, a prescindere dall'effettiva titolarità giuridica. Sono soggetti passivi, dunque, i possessori a titolo di proprietà ovvero di altro diritto reale (ad esempio, usufrutto, diritto d'uso, d'abitazione, etc.).

Per quanto concerne gli **immobili ad uso abitativo**, l'IMU e la TASI non sono dovute per le **abitazioni principali** e le relative pertinenze, ad **eccezione** delle unità immobiliari **"di lusso"** (ossia classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

La nozione di abitazione principale è contenuta nell'art. 13, comma 2, D.L. n. 201/2011, definendosi tale: "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

Nell'ipotesi in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la propria residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso Comune, l'esenzione per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applica per un solo immobile. Viceversa, nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito l'abitazione principale in due Comuni diversi il regime fiscale di favore si applica per entrambi gli immobili.

Con riferimento alle **pertinenze** dell'abitazione principale, può beneficiare dell'esclusione dal prelievo ai fini IMU esclusivamente un'unità immobiliare per ciascuna delle seguenti categorie: C/2 (cantine e soffitte); C/6 (autorimesse e posti auto); C/7 (tettoie).

Non cambia il meccanismo di calcolo

Non si segnalano novità in riferimento al **meccanismo di calcolo** della prima rata. Infatti, ai sensi dell'art. 13, comma 13-*bis*, D.L. n. 201/2011, questa è dovuta sulla base delle **aliquote** e delle **detrazioni in vigore per lo scorso anno**. L'importo dovuto sarà quindi pari al 50% dell'imposta dovuta con le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2016, tenendo conto di eventuali variazioni intervenute nel corso dell'anno corrente.

Anche per quanto riguarda la **TASI**, l'art. 1, comma 688, legge n. 147/2013 dispone che il versamento della prima rata sia eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni in vigore nell'anno precedente.

Le eventuali **variazioni di aliquote e detrazioni** deliberate dai Comuni nel corso del 2017, invece, avranno rilevanza **esclusivamente** in sede di versamento del **saldo**, con eventuale **conguaglio** sulla prima rata.

Le nuove aliquote e detrazioni dovranno essere pubblicate sul sito del Ministero dell'Economia e delle finanze, **entro il 28 ottobre 2017**.

Come chiarito dall'IFEL in una nota dell'8 maggio scorso, nel caso in cui il Comune abbia già deliberato in materia di aliquote e detrazioni IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto all'anno precedente, è facoltà del contribuente fare riferimento alle delibere relative all'anno corrente già in sede di pagamento della prima rata.

Quali agevolazioni?

È prevista anche quest'anno una riduzione della base imponibile IMU al 50% per i possessori che concedano un **immobile in comodato** (con contratto regolarmente registrato) a un parente di primo grado in linea retta.

A tal fine è necessario che l'immobile non sia di lusso sia adibito ad abitazione principale del familiare. Il comodante, inoltre, deve possedere un solo immobile in Italia oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel territorio in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato e deve risiedere e avere la propria dimora abituale nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato. Il riconoscimento dell'agevolazione è subordinato alla presentazione della dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti suddetti.

Si ricorda, inoltre, che l'art. 1, commi 53 e 54, della legge di Stabilità per il 2016 (legge n. 208/2015), ha introdotto un'agevolazione spettante per tutti gli immobili che formano oggetto di contratto di **locazione a canone concordato**, a prescindere dall'ubicazione dell'immobile e dalle condizioni demografiche del comune, compresi quelli di natura transitoria e i contratti per studenti universitari.

Per tali contratti si applica la **riduzione del 25%** dell'aliquota deliberata dai comuni oppure, in mancanza, dell'aliquota ordinaria. Resta possibile per i Comuni stabilire aliquote agevolate per determinati contratti convenzionati destinati ad abitazione principale del conduttore.