



COMUNE DI SCISCIANO

Città Metropolitana di Napoli

UFFICIO TRIBUTI

LE NOVITA' IMU-TASI 2016

La Legge di stabilità 2016 e successivi chiarimenti Ministeriali ad oggi (Nota MEF prot. 2472 del 29/01/2016; Circolare n. 2/E del 01/02/2016; Risoluzione n. 1/DF del 17/02/2016) hanno introdotto importanti **modifiche alla disciplina IMU/TASI**, che sono di seguito riepilogate.

Abrogazione TASI per l'abitazione principale (Comma 14)

La Legge di Stabilità 2016 ha stabilito **l'esenzione dalla TASI per gli immobili adibiti ad abitazione principale**, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1 , A/8 e A/9 , estendendo, quindi, anche ai fini TASI l'esenzione prevista ai fini IMU. **L'esenzione si estende anche alle pertinenze** dell'abitazione principale e ai casi di assimilazione dell'immobile all'abitazione principale disciplinati dall'art. 13 del D.L. 201/2011. Si rammenta, brevemente, che:

- **è abitazione principale** , secondo la disciplina dell'IMU, **quella in cui il possessore , e il suo nucleo familiare, dimorano** abitualmente **e risiedono** anagraficamente. **(In caso di coniugi non separati, si ricorda che in presenza di residenze distinte in due unità immobiliari ubicate nello stesso comune, solo una delle due unità potrà essere considerata abitazione principale.** Art. 13 comma 2 D.L. 201/2011 e Circolare del MEF n. 3/DF/2012).
- **è pertinenza** dell'abitazione principale, secondo quanto disciplinato dalla normativa IMU, l'unità immobiliare classificata nelle categorie catastali **C/2 , C/6 e C/7 limitatamente ad una unità immobiliare per ciascuna delle predette tipologie catastali.**

Si elencano di seguito i casi di assimilazione all'abitazione principale previste dalla legge:

EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE

1	unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché dal 2016, destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.
2	fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008 (Case popolari del tipo I.A.C.P.)
3	casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.
4	unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale: ➤ in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare; ➤ dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; ➤ del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco; ➤ appartenente alla carriera prefettizia; per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
5	l'unità immobiliare (" una ed una sola ") ad uso abitativo posseduta dai cittadini italiani non residenti, iscritti all'AIRE e già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, purché la stessa: ➤ non risulti locata ovvero data in comodato; ➤ sia posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto.

Si elencano di seguito i casi di assimilazione all'abitazione principale disciplinati dal Comune con il Regolamento I.U.C. nel rispetto della discrezionalità ad esso attribuita:

EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE A DISCREZIONE DEL COMUNE

1	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 e/o comunque occupata (Art. 6, lettera a) del Regolamento I.U.C.);
---	--

Riduzione IMU per Immobili concessi in COMODATO (Comma 10) <u>Con obbligo di presentare la dichiarazione IMU 2016 che attesti la sussistenza dei requisiti.</u>	Base imponibile Imu ridotta del 50% per le unità immobiliari (tranne A/1, A/8, A/9) date in comodato ai parenti in linea retta entro il 1° grado (padre e figlio)⁽¹⁾, che le utilizzano come abitazioni principali, a condizione che: - il contratto sia <u>registrato^{(2) (3)}</u>, non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato; - il comodante possieda <u>un solo immobile⁽⁴⁾</u> ad uso abitativo, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato; - il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. (1): Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado. Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato. (2): Il MEF, con nota <u>prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016</u>, ha chiarito che per beneficiare della riduzione IMU per tutto il 2016: ➢ Il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato stipulato entro il 16.1.2016 e registrato entro il 5 febbraio 2016 (entro 20 giorni dalla data di stipula dell'atto). In mancanza, è possibile beneficiare dell'agevolazione regolarizzando la tardiva registrazione. ➢ Il contratto di comodato stipulato in forma verbale deve essere registrato entro il 1° Marzo 2016. (3): In mancanza l'agevolazione potrà essere fruita per dodicesimi, in base ai mesi per i quali il contratto risulta in essere per almeno 15 giorni, provvedendo alla registrazione entro i successivi 20 giorni. A tal fine il mese durante il quale il possesso dell'immobile in comodato si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. (4): Il Mef, con una risposta del 29.01.2016, ha chiarito che con il termine "immobile" si intende un immobile ad uso abitativo. Pertanto, il possesso di un terreno agricolo o di un negozio non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione. IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO + COMODANTE CHE POSSIEDE LE CONDIZIONI RICHIESTE = RIDUZIONE 50% IMU Casi di non applicabilità della riduzione: - Se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione. - Se i due immobili di proprietà ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione. - Se si risiede in un immobile di proprietà nel Comune "A" ed il secondo immobile di proprietà concesso in comodato è situato nel Comune "B" (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione. - Se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione. - Se si possiedono 2 immobili ad uso abitativo e un fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione. - Se si risiede all'estero l'agevolazione non si applica.	Esempio 1. Il sig. Bianchi è proprietario della propria abitazione nel comune di Saviano e di un appartamento nel comune di Scisciano, che ha concesso in comodato al figlio. <u>Poiché i due immobili sono ubicati in comuni diversi, non è possibile fruire dell'agevolazione Imu.</u> Esempio 2. Il sig. Bianchi è proprietario della propria abitazione nel comune di Scisciano e di due appartamenti sempre nel comune di Scisciano, di cui uno concesso in comodato al figlio. <u>Poiché il comodante possiede tre immobili ad uso abitativo, non è possibile fruire dell'agevolazione Imu.</u> Esempio 3. Il sig. Bianchi è proprietario della propria abitazione nel comune di Scisciano, di un appartamento nel comune di Scisciano concesso in comodato al figlio, e di un altro immobile (un fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale). <u>Poiché il comodante possiede tre immobili ad uso abitativo, non è possibile fruire dell'agevolazione Imu.</u> Esempio 4. Il sig. Verdi abita in un appartamento a Scisciano, concesso in comodato dal nonno sig. Rossi, che risulta proprietario di tale immobile, oltre che di un altro immobile sempre nel comune di Scisciano. <u>Poiché il grado di parentela è di secondo grado (e non di primo) al sig. Rossi l'agevolazione non spetta.</u> Esempio 5. Il sig. Neri e la moglie sono proprietari al 50% di due appartamenti a Scisciano, di cui uno quale abitazione principale. Decidono di concedere un appartamento in comodato al figlio, che lo destina ad abitazione principale. <u>E' possibile fruire dell'agevolazione purché il contratto sia registrato e sia presentata la dichiarazione Imu che attesta la sussistenza dei requisiti.</u> Esempio 6. Luigi e Maria sono due coniugi che possiedono in comproprietà al 50% un immobile a Scisciano che viene concesso in comodato al figlio con contratto registrato. Luigi possiede un altro immobile ad uso abitativo a Saviano. In questo caso <u>l'agevolazione IMU spetta solo a Maria per la sua quota di possesso sempreché Ella risulti proprietaria dell'unico immobile concesso in comodato al figlio.</u>
Esenzione IMU per cooperative edilizie (Comma 15) <u>Con obbligo di presentare la dichiarazione IMU 2016 che attesti la sussistenza dei requisiti.</u>	La Legge di Stabilità 2016 ha integrato <u>l'art. 13 comma 2 lett. a) del D.L. 201/2011</u>, secondo cui l'esenzione IMU prevista per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, è riconosciuta anche nel caso in cui gli immobili di tali cooperative sono destinati a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.	
Esenzione IMU Terreni agricoli (Comma 13) <u>Con obbligo di presentare la dichiarazione IMU 2016 che attesti la sussistenza dei requisiti.</u>	La Legge di Stabilità 2016, ha riformato la disciplina Imu per i terreni agricoli di cui al D.L. 201/2011, prevedendo la seguente esenzione IMU per i terreni agricoli: - ricadenti in aree montane e di collina, secondo i criteri stabiliti dalla CM 9/1993; posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (di cui all'art. 1 del D.lgs. 99/2004), iscritti alla previdenza agricola (CD e IAP), indipendentemente dalla loro ubicazione; - a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale, a proprietà collettiva indivisibile e inusuapabile; - ubicati nelle isole minori (art. 1 comma 1 lett. a-bis del D.l. 4/2015).	
Immobili categorie catastali D ed E (Comma 21) "imbullonati"	Con la circolare n. 2/E l'Agenzia delle Entrate-Direzione centrale Catasto- ha chiarito che dal 1 gennaio 2016 per gli immobili a destinazione speciale e particolare (categorie catastali D ed E), la rendita catastale utilizzata ai fini del calcolo IMU terrà conto solo ed esclusivamente del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi, senza più considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali al processo produttivo (i cosiddetti imbullonati). La circolare precisa, inoltre, che per escludere dalla rendita catastale dei fabbricati con categoria D ed E gli imbullonati sarà necessario presentare gli atti di aggiornamento catastale. Se tale aggiornamento sarà correttamente presentato in Catasto entro il 15/06/2016, la nuova rendita catastale avrà valore fiscale fin dal 1 gennaio 2016.	