

IMU e TASI 2016

(a cura del Dott. Matteo Mignardi)

Con la definitiva approvazione della Legge di stabilità 2016, molte sono le novità introdotte per l'IMU e la TASI. Il prossimo anno ci sarà un po' di respiro per i possessori di immobili adibiti ad abitazione principale e per i possessori di terreni agricoli. Si è inoltre intervenuti anche per gli immobili concessi in comodato ai figli, non dovendo più passare per la delibera comunale ai fini dell'assimilazione di tali immobili ad abitazione principale.

Abolizione della TASI per le abitazioni principali

La misura tanto attesa è l'eliminazione della TASI per gli immobili adibiti ad abitazione principale (e relative pertinenze), sempre se trattasi di categorie catastali non di lusso. La TASI non sarà nemmeno dovuta dall'inquilino (per la sua quota di competenza) qualora l'immobile occupato rappresenti la sua abitazione principale (sempre se non di lusso). L'abolizione della TASI si applica anche per l'immobile assegnato all'ex coniuge legalmente separato e all'immobile degli appartenenti alle forze dell'ordine trasferiti per ragioni di servizio.

IMU abitazioni principali

Continua l'esenzione IMU per gli immobili non di lusso adibiti ad abitazione principale.

Aliquote IMU e TASI altri immobili locati con canone concordato

E' prevista una riduzione del 25% delle aliquote IMU e TASI deliberate dai comuni per chi stipula (o ha già stipulato) un contratto di locazione a canone concordato.

Esenzione IMU per seconda casa concessa in comodato ai figli

E' sottratta all'autonomia comunale la possibilità di assimilare ad abitazione principale l'immobile (non di lusso) concesso in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli).

E' stata introdotta "ex lege" la riduzione del cinquanta per cento della base imponibile IMU e TASI (in luogo, dunque, dell'esenzione totale) per gli immobili dati in comodato tra figli e genitori a condizione che:

- il comodatario (il figlio) stabilisca la propria residenza nell'immobile concesso in comodato;
- il contratto di comodato sia regolarmente registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Tuttavia, l'agevolazione in questione si estende anche al caso in cui il comodante sia possessore, nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato, di un altro immobile adibito a propria abitazione principale (non di lusso). Riguardo questa novità viene da chiedersi quale aliquota applicare per il calcolo, se quella per abitazione principale o quella per le seconde case. Poiché non si tratta di un'assimilazione ad abitazione principale bensì di una agevolazione, trova applicazione l'aliquota prevista per le seconde case.

IMU terreni agricoli

E' confermata l'esenzione per i terreni agricoli ubicati in comuni montani e parzialmente montani (questi ultimi solo se posseduti da coltivatori diretti e IAP) ed è introdotta l'esenzione per tutti i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP.

Macchinari “imbullonati”

Sembra definitivamente risolto il dannoso problema dei macchinari c.d. “imbullonati”, cioè quei macchinari e impianti ancorati al suolo e che fino al 2015 partecipavano alla stima della rendita catastale del fabbricato aziendale (cat. D ed E) di cui erano parte. Infatti, dal 1° gennaio 2016, ai fini della determinazione della rendita catastale degli immobili strumentali censiti alle categorie D ed E occorre tener conto solo del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Restano, invece, espressamente fuori dalla stima i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.