

## Cos'è l'IMU?

Acronimo di **I**mposta **M**unicipale **U**nica, corrisponde alla tassa sulla proprietà degli immobili. (E' dovuta per le prime case solo se considerate di lusso (A/1, A/8 e A/9). Si paga sempre per la seconda abitazione e altri immobili).

## Cos'è la TASI?

Acronimo di **T**assa sui **S**ervizi **I**ndivibili; il pagamento di questa imposta viene utilizzato dai comuni per fronteggiare le spese relative l'illuminazione pubblica, la cura del verde, la pulizia stradale e per tutti i servizi erogati dal Comune e utilizzati in generale da tutti i cittadini per i quali non è possibile individuare un'utenza specifica.

## Analogie tra IMU e TASI:

Imu e Tasi non sono certamente la stessa cosa, ma ci sono molte analogie tra le due imposte.

- hanno la stessa base imponibile e analoghi criteri di calcolo;
- il periodo di proprietà di un immobile si calcola nello stesso modo; il calcolo procede per mesi e si conteggia il mese intero quando si ha la proprietà per almeno 15 giorni;
- ogni comproprietario paga in ragione della quota di possesso e nel caso sia occupante o meno;
- analoghe le regole per le case assegnate al coniuge in caso di sentenza di separazione personale o divorzio;
- I fabbricati rurali e strumentali hanno un trattamento di favore per quanto riguarda le due imposte.

## Differenze tra IMU e TASI:

- la Tasi si applica anche agli inquilini, in quanto si tratta di tributo sui servizi locali; la quota a carico dell'occupante è tra il 10 e il 30%, ma se la delibera comunale non lo specifica, si applica in automatico il 10%.
- Nell'Imu anche nel caso di locazione di una stanza, la casa è considerata "abitazione principale", mentre nella Tasi, l'inquilino paga una quota del tributo con aliquota dell'abitazione principale.
- i terreni agricoli sono sempre esenti dal pagamento della Tasi; l'esenzione nel caso dell'Imu vale solo per i terreni incolti e quelli collocati nei cosiddetti comuni montani.

# IMU 2018

## 1) prima casa chi paga?

Il pagamento dell'IMU avviene **solo se l'abitazione è considerata di lusso**: ovvero se rientra nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**, ovvero case signorili, ville e castelli. In questo caso si paga un'imposta con un'aliquota pari al 4 per mille e si ha diritto anche a una detrazione prima casa, il cui importo viene deciso dal Comune tramite specifica delibera. Nessun pagamento è dovuto, se l'immobile adibito ad abitazione principale rientra in una di queste categorie catastali: A/2 abitazioni di tipo civile; A/3 abitazione di tipo economico, A/4 abitazioni di tipo popolare, A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare; A/6 abitazioni di tipo rurale; A/7 abitazioni in villini.

## 2) cosa si intende per prima casa o meglio abitazione principale

Più che di prima casa si parla **di abitazione principale\*** intendendo l'immobile iscritto al catasto nelle **categorie catastali dalla A/1 alla A/9** dove il proprietario e la sua famiglia **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora e la residenza in immobili diversi nello stesso Comune, a non pagare è solo un immobile con relativa pertinenza.

**[\*abitazione principale ai fini imu** :*Ai fini dell'imposta municipale per abitazione principale si intende, "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. ]*

## 3) pertinenze prima casa

Le **pertinenze** della prima casa sono **esenti** dal pagamento nella **misura massima di un'unica unità**. Nel caso in cui si possieda una casa con box e cantina a essere esente è solo l'abitazione principale più una delle due pertinenze.

## 4) prima casa, residenza entro 18 mesi

La normativa generale sull'Imu (e anche sulla Tasi) prevede che non si paghino le imposte sull'abitazione principale. Questo significa che **se si ha un immobile di proprietà ma la residenza è presso un'altra abitazione, bisogna pagare l'Imu**.

## Quali sono le regole da seguire per le case locate?

L'esenzione vale per i proprietari e per gli **inquilini che prendano la residenza nell'immobile locato. A versare l'imposta sarà** in questo caso il **proprietario** (in quanto l'immobile oggetto della locazione non sarà sicuramente per il proprietario, l'abitazione principale) **secondo la percentuale deliberata dal Comune.** In mancanza di un'opportuna delibera la percentuale da versare è del 90%. Il proprietario dovrà versare sulla casa anche l'Imu. Ma non è tenuto a versare la restante parte (il 10%) non corrisposta dall'inquilino.

## TASI 2018

### prima casa

**Non pagheranno la TASI i proprietari di prima casa** (sempre e quando non si tratta di un immobile di lusso). Se i componenti del nucleo familiare vivono in immobili differenti, solo uno avrà diritto all'esenzione. **Esenti dal pagamento anche le pertinenze dell'abitazione principale.** Per quanto riguarda le aliquote, invece, i Comuni possono mantenere le aliquote maggiorate dello scorso anno (+0,8%), ma non possono aumentarle.

### seconda casa

La **TASI per la seconda casa va sempre pagata ad eccezione dei seguenti casi:**

- immobili per i quali il Comune ha deliberato una aliquota pari allo zero o più in generale la somma dell'importo di Imu e Tasi non può superare l'aliquota massima del 10,6 per mille. Se il Comune ha applicato l'aliquota IMU massima, allora non si paga la Tasi.

## Quali sono le regole da seguire per le case locate?

**Nel caso in cui l'inquilino non risieda nell'immobile affittato,** la Tasi dovrà essere versata da parte dell'inquilino, nella misura stabilita dal regolamento comunale, tra il 10% e il 30% dell'ammontare complessivo della stessa. **La restante parte, dal 70% al 90% deve essere versata dal proprietario.**

**Anche i titolari di leasing o gli inquilini di locali commerciali dovranno** versare la quota che corrisponde loro. Le imprese e i professionisti, inoltre, potranno dedurre la Tasi ai fini Irpef e Ires, come avviene per la Tari e a differenza di quanto previsto per l'Imu. L'imposta municipale, infatti, a partire dal 2013 è deducibile dal reddito di impresa e di lavoro autonomo, ai fini Irpef e Ires, nella misura del 20%.