



1) **IMU** - Si paga su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli ed è dovuta solo dai proprietari o da chi vanta diritti reali di godimento sugli immobili.

- **Non è dovuta sulle abitazioni principali** (tranne categorie A1-A8-A9 e relative pertinenze) e **sulle pertinenze** limitatamente ad un immobile per categoria C/2-C/6-C/7, sugli immobili ad esse assimilate per legge o per regolamento comunale;

- dal 2016 **non** è dovuta per i terreni agricoli condotti direttamente da IAP e/o coltivatori diretti iscritti alla previdenza agricola e per i terreni ricadenti in aree montane e di collina (*da verificare zona per zona*);
- dal 2016 è prevista una riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta a condizione che:
 - l'unità immobiliare non sia nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - il contratto di comodato sia registrato all'Agenzia delle Entrate;
 - il comodatorio utilizzi l'immobile come abitazione principale;
 - il comodante sia residente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - il comodante non possieda, oltre all'immobile concesso in comodato, altre unità immobiliari ad uso abitativo in Italia oppure possieda solo oltre all'immobile concesso in comodato, l'abitazione principale nel medesimo Comune in cui è ubicato l'alloggio concesso in comodato.

Il comodante che usufruisce dell'agevolazione **sarà tenuto a presentare la dichiarazione ai fini IMU.**

2) **TASI** - E' l'imposta sui servizi indivisibili e si applica su tutti i fabbricati e sulle aree fabbricabili tranne i terreni agricoli ed è a carico sia del proprietario/possessore **che del detentore/utilizzatore**, compreso gli **inquilini**, per questi ultimi in misura compresa tra il 10 e 30 per cento sempre secondo quanto stabilito dalle delibere comunali (*In diversi comuni tale percentuale è azzerata*).

In caso di locazione finanziaria (leasing) è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Entrambi i soggetti "proprietario ed inquilino" sono interessati da distinta obbligazione d'imposta verso il comune ed ognuno deve calcolare la sua parte.

- Dal 2016 è esclusa **l'abitazione principale, tranne le categorie A1-A8-A9 e relative pertinenze** (*salvo diverse delibere comunali*), sia per i proprietari che per gli utilizzatori/inquilini.

Al fine di poter adempiere entro il prossimo **16 GIUGNO 2016** al calcolo dell'acconto **IMU e TASI 2016** è necessario comunicare e/o consegnare allo studio,

entro il **13 maggio p.v.** (*se non già provveduto in corso d'anno*)

tutta la documentazione relativa agli immobili, in particolare:

- copia atti di compravendita (rogiti) relativi ad acquisti/vendite avvenute nel 2016 (*eventuali 2015 se non già consegnati*);
- visure aggiornate con eventuali nuove rendite catastali, effettuate a cura di Vs. tecnici di fiducia se si sono verificati interventi e variazioni agli immobili;
- contratti di leasing immobiliari perfezionati ed **atti notarili di riscatto degli stessi**;
- **contratti di comodato ad uso gratuito a parenti in linea retta**;
- **comunicazioni** di comodato e/o uso gratuito presentate ai relativi comuni previa consultazione uffici e delibere;
- eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale c.d. "imbullonati" cat. D ed E**;
- eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale impianti fotovoltaici**;
- **contratti di locazione/affitto con decorrenza 2016** specificando se per l'inquilino è abitazione principale;
- copia atti di successione;
- eventuali denunce di inagibilità inoltrate all'Agenzia del Territorio e/o al comune;
- variazioni delle condizioni di inagibilità;



- segnalazione di immobili di interesse storico – artistico;
- accatastamenti di fabbricati rurali;
- variazioni colturali dei terreni agricoli e/o trasformazione in aree edificabili o viceversa;
- nuovi accatastamenti/costituzioni;
- frazionamenti;
- demolizioni;
- fusioni o altre variazioni che riguardino i fabbricati;
- **verifica che i propri terreni agricoli non siano stati inclusi come edificabili nel P.R.G. /PGT comunale,**

per le aree edificabili è necessario comunicare:

- *identificativi catastali dei mappali edificabili con zona di ubicazione nel PGT del comune o certificato di destinazione urbanistica;*
- *valore attribuito dal comune al mq.*

Riferimento Rag. Mara Mondadori: mara.mondadori@mantovanieassociati.it

D.ssa Nives Arveti: nives.arveti@mantovanieassociati.it

Riepilogo modalità di pagamento F24:

S.do modello F24		Titolari di P. IVA	NON titolari di P. IVA
F24 con compensazione di crediti e saldo finale a zero	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline 	<ul style="list-style-type: none"> • Fisconline **
F24 con compensazione parziale di crediti e saldo finale a debito (<i>indipendentemente dall'importo</i>)	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • <i>Home banking</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Fisconline ** • <i>Home banking</i>
F24 senza compensazione con saldo finale a debito superiore ad € 1.000,00	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • <i>Home banking</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Fisconline ** • <i>Home banking</i>
F24 senza compensazione con saldo finale a debito uguale o inferiore ad € 1.000,00	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • <i>Home banking</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Fisconline ** • <i>Home banking</i> • Anche cartacea

** Entratel tramite intermediario

I soggetti privati non titolari di Partita IVA dovranno valutare se effettuare l'iscrizione al sistema FISCONLINE dell'Agenzia delle Entrate o stipulare un apposito contratto di home banking con la propria banca (se non già in essere), mentre le aziende/ditte dovranno valutare l'iscrizione ad ENTRATEL o FISCONLINE.

In ogni caso si potrà comunque optare per affidarsi ad un intermediario abilitato, tra i quali lo scrivente Studio.

A tal fine ed in questo caso occorrerà sottoscrivere l'allegato incarico comunicando il Codice IBAN del c/c di appoggio e ritornarlo immediatamente al ns. studio.

In mancanza lo scrivente non potrà effettuare alcun servizio.



Si ricorda che è assolutamente necessario che il conto corrente sia intestato al soggetto che effettua il pagamento in quanto l'F24 viene scartato se non c'è corrispondenza tra il codice fiscale del contribuente indicato nel modello ed il titolare del conto di addebito.

Non è possibile addebitare l'importo, sul conto corrente di un familiare, tranne il caso di conto corrente cointestato a firma disgiunta, per cui potrebbe essere necessario aprire un conto corrente apposito personale per l'addebito degli F24 telematici e tale conto dovrà avere sempre in disponibilità di fondi.

Il contribuente potrà anche delegare lo Studio all'apertura ed alla gestione del Cassetto Fiscale con l'Agenzia delle Entrate facendone richiesta nell'incarico sopraindicato (*seguirà modulo Agenzia Entrate*).

Il compenso di studio che sarà addebitato per il servizio di pagamento F24 è di :

- € 12,00 ogni F24 + cassa CNPR 4% + IVA di legge con
- minimo annuo di € 200,00 per i titolari di P.IVA oltre a C.N.P.R. 4% ed I.V.A. di legge;
- € 15,00 ogni F24 + € 10,00 eventuali successivi (*ogni pagamento*) se di altre provenienze da ricaricare oltre a C.N.P.R. 4% ed I.V.A. di legge (titolari di P.IVA);
- € 100,00 una tantum ogni scadenza per la richiesta di apertura e gestione del CASSETTO FISCALE

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani

Le circolari sono disponibili anche sul sito www.mantovanieassociati.it