





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, ricordiamo che:

- **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;
  - sia redatto contratto di comodato e venga registrato all'Agenzia delle Entrate;
  - il comodatario 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**;
- è prevista una riduzione del 25% in caso di locazione di abitazione a canone concordato;
- è esente la casa coniugale per il coniuge separato.

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.

Per poter adempiere entro il prossimo **16 Dicembre 2019** al calcolo del saldo **IMU e TASI relativi all'anno 2019** è necessario **comunicare e consegnare** allo studio, entro il **13 novembre p.v.** (*se non già consegnati in corso d'anno*) **e poi sino a tutto il 16/12/2019**, tutta la **documentazione relativa agli immobili per l'anno 2019**, in quanto si paga per l'anno in corso.

In particolare consegnare, a titolo indicativo:

- copia **atti di compravendita** (rogiti) relativi ad acquisti/vendite;
- **contratti di leasing** immobiliare perfezionati;
- atti notarili di **riscatto di leasing**;
- **contratti di comodato ad uso gratuito a parenti e terzi**;
- **comunicazioni** di comodato e/o uso gratuito o locazione eventualmente presentate ai relativi comuni (*previa consultazione uffici tributi e delibere*);
- **visure aggiornate** con eventuali nuove rendite catastali, effettuate a cura di Vs. tecnici di fiducia se si sono verificati interventi e variazioni agli immobili ed indicazione della destinazione d'uso;
- **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 2019**;
- **per gli inquilini/affittuari** comunicare se abitaz. principale;
- copia **denunce di successione**;
- eventuali dichiarazioni di **inagibilità** inoltrate al comune e/o all'Agenzia del Territorio;
- 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;
- qualsiasi comunicazione relativa agli immobili;
- **verifica che i propri terreni agricoli non siano stati inclusi come edificabili nel P.R.G./PGT comunale e**
- **per le aree edificabili** è necessario informarsi e comunicare:

- identificativi catastali dei mappali edificabili con zona di ubicazione nel PGT del comune o certificato di destinazione urbanistica;
- valore di mercato o valore tabelle comunali al mq.

Riepilogo modalità di pagamento F24:

Saldo modello F24		Titolari di P. IVA	NON titolari di P. IVA ** Entratel tramite intermediario
F24 <b>con compensazione</b> di crediti e saldo a <b>zero</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entratel o Fisconline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisconline **</li> </ul>
F24 <b>con compensazione parziale</b> di crediti e saldo finale a <b>debito</b> (independentemente dall'importo)	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entratel o Fisconline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisconline **</li> <li>• Home banking</li> </ul>
F24 <b>senza compensazione</b> con saldo finale a <b>debito</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entratel o Fisconline</li> <li>• Home banking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisconline **</li> <li>• Home banking</li> <li>• <b>Cartaceo</b> (tenendo presente il limite attuale di euro 2999,99 per eventuali pagamenti in contanti)</li> </ul>

**A titolo di rimborso spese necessarie al corretto svolgimento dell'adempimento,** si espongono le seguenti somme forfetarie:

- 35,00 euro per ciascun soggetto proprietario quale rimborso costi aggiornamenti software e dati catastali;
- 15,00 euro per ciascun fabbricato gestito, sino ad un massimo di € 600,00 euro per persona proprietaria di più immobili, per ogni scadenza.

Riferimento Rag. Mara Mondadori: [mara.mondadori@mantovanieassociati.it](mailto:mara.mondadori@mantovanieassociati.it)

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

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani