



CENTRO SPERIMENTALE  
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE  
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI



La tua  
**Campania**  
cresce in  
**Europa**



# Monografie Edil-lab

## ECONOMIA E FISCALITÀ

# Imposte dirette nel settore delle costruzioni

# EF

## **Imposte dirette nel settore delle costruzioni**

Il progetto è stato promosso dall'ATI Edil-lab: mandataria CFS Napoli; mandanti STAMPA Soc. Coop. a r.l., Istituto Tecnico Statale "Della Porta - Porzio", STRESS scarl, Consorzio TRE, AMRA – Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambiente S.c.ar.l., ACEN - Associazione Costruttori Edili di Napoli, S.I. Impresa – Azienda Speciale della CCIAA di Napoli, Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'ideazione dell'iniziativa "Monografie Edil-lab" è delle imprese Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'elaborazione della monografia è a cura dell'avv. Mario Mariano e del dott. Paolo Parisi.

Si ringraziano per gli apporti tecnici: Roberta Ajello, Federica Brancaccio, Arnaldo Checchi, Ester Chica, Antonio Credendino, Mattia D'Acunto, Giancarlo Di Luggo, Marco Ferra, Antonio Giustino, Angelo Lancellotti, Massimo Maresca, Gabriella Reale, Barbara Rubertelli, Gaetano Troncone, Francesco Tuccillo, Diego Vivarelli von Lobstein, nonché gli uffici dell'ANCE.

Si ringrazia, inoltre, il Comitato Tecnico Esecutivo di Edil-lab nelle persone di: Paola Marone, Ennio Rubino e Stefano Russo.

Si ringraziano inoltre: l'Assessore alla Formazione della Regione Campania, Chiara Marciani, il Dirigente dell'UOD Formazione Professionale, Prospero Volpe, il Funzionario Titolare di P.O., Gerardo de Paola, ed il coordinatore amministrativo del Progetto Valerio Iacono.

editing: Giovanni Aurino

impaginazione: Emma Di Lauro

Edizioni Graffiti srl

Napoli. febbraio 2017

## **01 | SOCIETA' IMMOBILIARI - IMPOSTE DIRETTE**

### **Indice\**

Classificazione ai fini reddituali degli Immobili	pag 3
1. Definizione di società immobiliari	pag 5
2. Imposte sui redditi (IRPEF/IRES/IRAP)	pag 7
2.1 IRPEF - Redditi d'impresa (Ditte individuali e società di persone)	pag 7
2.2 IRES - Redditi Fondiari – Società di capitali	pag 8
2.3 IRES - Redditi d'impresa	pag 10
2.3.1 Ammortamenti deducibili fiscalmente	pag 12
2.4 Imposte sui redditi - Cessioni immobili	pag 13
2.5 Imposte sui redditi - Locazioni immobili	pag 14
2.6 IRAP (D.Lgs. 446/97)	pag 15
2.6.1 Irap per le società di capitali e gli enti commerciali (art. 5 D.Lgs. 446/97)	pag 15
2.6.2 Irap per le società di persone e le imprese individuali (art. 5-bis D.Lgs. 446/97)	pag 16
3. IUC (IMU, TASI e TARI)	pag 19
3.1 IMU (Art. 8 D.Lgs. 23 del 2011)	pag 19
3.2 TASI (art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013)	pag 26
3.3 TARI (art. 1 co. 641 e seguenti della L. 147/2013)	pag 30
4. Norme e prassi	pag 32

### **Indice delle tabelle**

TABELLA 1: IMMOBILI PER CATEGORIA	pag 4
TABELLA 2: SOCIETÀ IMMOBILIARI	pag 6
TABELLA 3: TABELLA RIEPILOGATIVA REDDITI DEGLI IMMOBILI DI IMPRESA	pag 10
TABELLA 4: REDDITO DA CESSIONE IMMOBILI	pag 13
TABELLA 5: REDDITO DA LOCAZIONE IMMOBILI	pag 14
TABELLA 6: BASE IMPONIBILE IRAP CESSIONE IMMOBILI	pag 18
TABELLA 7: IMU BASE IMPONIBILE FABBRICATI URBANI	pag 21
TABELLA 8: ALIQUOTE IMU FABBRICATI URBANI	pag 22
TABELLA 9: IMU FABBRICATI RURALI	pag 23
TABELLA 10: IMU TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLTIVATORI DIRETTE E IAP	pag 24
TABELLA 11: ALIQUOTE IMU AREE FABBRICABILI	pag 24
TABELLA 12: ALIQUOTE IMU TERRENI AGRICOLI	pag 25
TABELLA 13: TASI BASE IMPONIBILE FABBRICATI URBANI	pag 27

## **CLASSIFICAZIONE AI FINI REDDITUALI DEGLI IMMOBILI**

Ai fini delle imposte dirette, gli immobili sono classificati nelle seguenti 4 categorie:

- Immobili **strumentali per natura**: immobili appartenenti alle categorie catastali A10, B, C, D ed E;
- Immobili **strumentali per destinazione**: immobili appartenenti a categorie catastali di natura abitativa – da A1 ad A9 – ma che sono destinati all’esercizio esclusivo dell’attività dell’impresa<sup>1</sup>;
- Immobili **merce**: immobili alla cui produzione o scambio è diretta l’attività d’impresa;
- Immobili **patrimonio**: immobili non rientranti in nessuna delle precedenti categorie utilizzati ai fini di investimento da parte dell’imprenditore (terreni non utilizzati direttamente nell’esercizio dell’impresa, fabbricati destinati a civile abitazione non utilizzati direttamente a titolo esclusivo per l’esercizio dell’impresa).

Qui di seguito si fornisce una tabella riepilogativa degli immobili divisi per categoria e per rappresentazione in bilancio.

---

<sup>1</sup> La locazione a terzi del bene immobile ne esclude la strumentalità per destinazione, in quanto non consente di configurare l’utilizzo in via esclusiva per l’esercizio dell’impresa. La nozione di strumentalità per destinazione si definisce in funzione dell’utilizzo dell’immobile in modo diretto ed immediato per l’esercizio dell’attività d’impresa, escludendo quindi l’ipotesi della locazione a terzi (Cass. 1.7.94 n. 6256)

**Tabella 1: Immobili per categoria**

<b>Categoria</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Rappresentazione in bilancio CEE</b>
Immobili strumentali per natura	Categorie catastali A10, B, C, D ed E	Terreni e fabbricati (B.II.1)
Immobili strumentali per destinazione	Categorie catastali da A1 ad A9 destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività dell'impresa	Terreni e fabbricati (B.II.1)
Immobili merce	Alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa	Rimanenze di merci (C.I.4)
Immobili patrimonio	Altri immobili	Terreni e fabbricati (B.II.1)

## **1. DEFINIZIONE DI SOCIETÀ IMMOBILIARI**

Le società immobiliari sono quelle società che svolgono la loro attività prevalentemente nel settore immobiliare. Si possono distinguere in:

1. Società immobiliari di **costruzione**, se oggetto della loro attività è la costruzione e/o ristrutturazione di immobili per la successiva vendita;
2. Società immobiliari di **compravendita**, se oggetto della loro attività è l'acquisto e la vendita di beni immobili;
3. Società immobiliari di **gestione**, se oggetto della loro attività è la gestione di patrimoni immobiliari effettuata per lo più mediante l'acquisto di beni immobili e la successiva concessione in locazione a terzi.

**Tabella 2: Società immobiliari**

<b>Categoria</b>	<b>Oggetto dell'attività</b>
Società immobiliari di costruzione	La costruzione e/o la ristrutturazione di immobili
Società immobiliari di compravendita	l'acquisto e la vendita di beni immobili
Società immobiliari di gestione	la gestione di patrimoni immobiliari



## **2. IMPOSTE SUI REDDITI (IRPEF/IRES/IRAP)**

### **2.1 IRPEF - Redditi d'impresa (Ditte individuali e società di persone)**

Non producono redditi fondiari e quindi producono redditi d'impresa gli immobili relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni (art. 43 primo comma TUIR - immobili strumentali per destinazione).

Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del **possessore** (art. 43 secondo comma primo capoverso TUIR - immobili strumentali per destinazione). Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali (immobili strumentali per natura) anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto dall'art. 77 (ora art. 65), comma 1 del TUIR, e cioè sempre che tali immobili siano riportati tra le attività nell'**inventario** o, nel caso di imprese in contabilità semplificata, nel **registro dei beni ammortizzabili**. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili concessi in uso a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività, per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due periodi successivi (art. 43 TUIR).

Per le **società di persone** si considerano relativi all'impresa tutti i beni ad esse appartenenti (art. 65 comma 2 TUIR), compreso quindi i beni immobili, che conseguentemente producono reddito d'impresa.

Per le ditte individuali e le società di persone gli immobili patrimonio producono redditi fondiari e non redditi d'impresa.

## **2.2 IRES - REDDITI FONDIARI – SOCIETÀ DI CAPITALI**

Per le **società di capitali**, considerando che, secondo quanto stabilito dall'art. 81 del TUIR, tutti i redditi prodotti si considerano redditi di impresa, vengono esplicitamente previsti i proventi immobiliari (art. 90 TUIR) per i beni che non sono beni strumentali né beni merce; in questo caso i redditi degli immobili (**patrimonio**) **situati in Italia** che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del capo II del titolo I del TUIR (cioè redditi fondiari delle persone fisiche) e, così come previsto per il reddito delle persone fisiche, non è possibile dedurre costi dai proventi così determinati.

Per gli immobili di **interesse storico ed artistico** sul reddito così determinato viene fatta una riduzione forfettaria del **50%**.

Per gli immobili **locati** il canone di locazione può essere ridotto delle spese effettivamente sostenute sino ad un massimo del **15%** del canone; se tale importo è maggiore del valore

attribuibile alla rendita catastale, sarà imponibile tale maggior valore. Per gli immobili di interesse storico ed artistico la riduzione è del **35%**.

I redditi dei terreni e dei fabbricati **situati all'estero** concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano. I redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo di imposta, ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfettaria delle spese (art. 70 TUIR).

## 2.3 IRES - REDDITI D'IMPRESA

Tutti gli immobili detenuti da società di capitali che non ricadono nella categoria di immobili patrimonio sono, secondo quanto stabilito dall'art. 81 del TUIR, produttivi di redditi di impresa.

**Tabella 3: Tabella riepilogativa redditi degli immobili di impresa**

Tipologia impresa	Tipologia Immobile	Tipologia Imposta	Reddito fondiario	Reddito d'impresa
<b>Imprese individuali</b>	Immobili strumentali	Irpef		✓
	Immobili merce	Irpef		✓
	Immobili patrimoniali	Irpef	✓	
<b>S.n.c. ed S.a.s.</b>	Immobili strumentali	Irpef		✓
	Immobili merce	Irpef		✓
	Immobili patrimoniali	Irpef	✓	
<b>Società di capitali</b>	Immobili strumentali	Ires		✓
	Immobili merce	Ires		✓
	Immobili patrimoniali	Ires	✓	

Per le società immobiliari concorrono al **reddito d'impresa** gli immobili **merce** e gli immobili **strumentali** sia per natura (classificati nelle categorie catastali B, C, D ed E, o A10), che per destinazione (cioè immobile appartenenti a categorie catastali di natura abitativa – da A1 ad A9 – ma che sono destinati all'esercizio dell'attività), mentre gli immobili **patrimonio** di natura abitativa (da A1 a A9) che non siano immobili merce concorrono al reddito secondo le regole dettate per i redditi fondiari (Capo II Titolo I del TUIR).

Gli immobili merce concorrono al reddito come differenza tra il costo di acquisto e/o di ristrutturazione e il ricavo che si realizza al momento della vendita; gli immobili che alla fine dell'esercizio non sono stati ultimati ovvero ceduti concorrono alla formazione del reddito come variazione delle rimanenze finali. Gli immobili strumentali posseduti direttamente dall'impresa per la propria attività concorrono al reddito a seguito della rilevazione della quota di ammortamento annuale e delle eventuali plusvalenze e/o minusvalenze derivanti a seguito di cessione a terzi; gli immobili strumentali concessi in locazione concorrono al reddito a seguito della rilevazione della quota di ammortamento annuale, del canone di locazione percepito e delle eventuali plusvalenze e/o minusvalenze derivanti a seguito di cessione a terzi.

### **2.3.1 AMMORTAMENTI DEDUCIBILI FISCALMENTE**

Secondo l'art. 110 del TUIR, il **costo fiscalmente riconosciuto** dei **beni strumentali** dell'impresa viene assunto al lordo delle quote di ammortamento già dedotte. Si comprendono nel costo anche gli oneri accessori di diretta imputazione, vale a dire tutti quei costi collegati con il bene da un nesso di consequenzialità come di causa ad effetto, ad esclusione degli interessi passivi e delle spese generali.

La percentuale di ammortamento deducibile fiscalmente è stabilita dal D.M. 31.12.1988 nell'aliquota del **3%** (Tale aliquota è prevista sia per le imprese appartenenti al Gruppo XVI, industrie edilizie, sia per le altre imprese appartenenti al Gruppo residuale XXIII).

I terreni non sono ammortizzabili.

Le aree su cui insistono i fabbricati (terreno) non sono ammortizzabili, il relativo costo deve essere quindi scorporato dal prezzo di acquisto. Il costo da attribuire a tali aree, se non costituiscono oggetto di autonomo acquisto, è pari al maggior valore tra il valore separatamente esposto in bilancio nell'anno di acquisto ed il valore ottenuto applicando la percentuale del 20% (30% per i fabbricati industriali) al costo complessivo sostenuto.

## 2.4 IMPOSTE SUI REDDITI - CESSIONI IMMOBILI

Nella seguente tabella è illustrato in che modo partecipa alla determinazione del reddito d'impresa la cessione di un immobile a seconda della categoria alla quale appartiene.

**Tabella 4: Reddito da cessione immobili**

<b>Categoria immobile</b>	<b>Reddito</b>
Strumentale	Plusvalenza/minusvalenza dovuta alla differenza tra il prezzo di cessione ed il valore netto fiscale (dato dalla differenza tra il costo di acquisto ed oneri accessori, eventualmente rivalutato, e le quote di ammortamento dedotte secondo le aliquote previste dal DM 31.12.1988)
Merce	Differenza tra il prezzo di cessione ed il costo di acquisto e/o di ristrutturazione
Patrimonio	Plusvalenza/minusvalenza dovuta alla differenza tra il prezzo di cessione ed il valore netto fiscale (dato dal costo di acquisto ed oneri accessori, eventualmente rivalutato)

## 2.5 IMPOSTE SUI REDDITI - LOCAZIONI IMMOBILI

Nella seguente tabella è illustrato in che modo partecipa alla determinazione del reddito d'impresa la locazione di un immobile a seconda della categoria alla quale appartiene.

**Tabella 5: Reddito da locazione immobili**

Categoria immobile	Reddito
Strumentale	Il canone di locazione rappresenta il ricavo, mentre il costo è rappresentato dalle spese di manutenzione e dalle quote di ammortamento dedotte secondo le aliquote previste dal DM 31.12.1988
Merce	E' prevista la locazione per le abitazioni destinate alla vendita nel periodo in cui restano invendute*
Patrimonio	Il canone di locazione rappresenta il ricavo dal quale possono essere dedotte le spese effettivamente sostenute sino ad un massimo del 15% del canone



\*L'Agenzia della Entrate, con R.M. 152/E/2004, ha chiarito che nelle ipotesi di **beni merce locati**, affinché permanga tale qualifica di beni merce, occorre avere riguardo alla durata del contratto di locazione, che deve essere, in ogni caso, limitata nel tempo. In sostanza tale operazione sui beni merce non ne modifica la destinazione commerciale, a condizione che la locazione stessa sia solamente temporanea e l'immobile resti destinato alla vendita.

## **2.6 IRAP (D.Lgs. 446/97)**

### **2.6.1 IRAP PER LE SOCIETÀ DI CAPITALI E GLI ENTI COMMERCIALI (ART. 5 D.LGS. 446/97)**

Secondo quanto stabilito dal comma 1 dell'articolo 5 del D.Lgs. 446/97 istitutivo dell'Irap la **base imponibile** ai fini irap per le **società di capitali** e gli enti commerciali è costituita dalla **differenza** tra il **valore della produzione** (lettera A) ed i **costi della produzione** (lettera B) di cui all'art. 2425 del Codice civile. Tra i costi della produzione rientranti nella base imponibile sono però **esclusi**: le **svalutazioni degli immobili** (numero 10 lettera c)), la **svalutazione dei crediti** (numero 10 lettera d)) gli **accantonamenti per rischi** (numero 12) e gli **altri accantonamenti** (numero 13))

A norma del successivo comma 3 del medesimo articolo 5, le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, e cioè gli **immobili patrimonio**, concorrono in ogni caso alla formazione del valore della produzione.

Infine, il comma 4 del citato articolo 5 stabilisce che i componenti positivi e negativi classificabili in voci del conto economico diverse da quelle indicate al comma 1 concorrono alla formazione della base imponibile se correlati a componenti rilevanti della base imponibile di periodi d'imposta precedenti o successivi. Quindi, per esempio, le eventuali plusvalenze o minusvalenze derivanti dall'alienazione di immobili strumentali ammortizzabili che siano state rilevate tra i proventi straordinari (fino al 31.12.2015, perché a partire dal 1.1.2016 è stato introdotto un nuovo schema di conto economico di cui all'art. 2425 c.c. nel quale non compaiono più gli oneri e proventi straordinari) partecipano in ogni caso alla base imponibile Irap.

**Rendita degli immobili patrimonio:** se gli immobili patrimonio restano sfitti per l'intero periodo d'imposta, ai fini delle imposte sui redditi si assume come tassabile la rendita catastale (art. 90 TUIR). Tale componente di reddito non è classificabile in alcuna voce del conto economico e, quindi, **non concorre alla formazione della base imponibile Irap.**

## **2.6.2 IRAP PER LE SOCIETÀ DI PERSONE E LE IMPRESE INDIVIDUALI (ART. 5-BIS D.LGS. 446/97)**

L'art. 5-bis del D.Lgs. 446/97 disciplina la modalità di determinazione della base imponibile irap per le società di persone e le imprese individuali.

Per tali tipologie di aziende la base imponibile si calcola come differenza tra i ricavi realizzati per la cessione di beni e prestazione di servizi, cessioni di materie prime e sussidiarie ecc., le indennità conseguite a titolo di risarcimento e i contributi in denaro ricevuti e l'ammontare

dei costi delle materie prime, sussidiarie e di consumo, delle merci, dei servizi, dell'ammortamento e dei canoni di locazione anche finanziaria dei beni strumentali materiali e immateriali.

Stando alla lettera della norma, per le società di persone e le imprese individuali, a differenza che per le società di capitali, **non** concorrono alla base imponibile Irap le plusvalenze derivanti dal realizzo dei beni **immobili patrimonio**.

Il comma 2 del citato articolo 5-bis dà la facoltà alle imprese in contabilità ordinaria di optare per la determinazione della base imponibile irap secondo le regole dettate per le società di capitali.

**Rendita degli immobili patrimonio:** se gli immobili patrimonio restano sfitti per l'intero periodo d'imposta, ai fini delle imposte sui redditi si assume come tassabile la rendita catastale (art. 90 TUIR). Tale componente di reddito non è classificabile in alcuna voce del conto economico e, quindi, **non concorre alla formazione della base imponibile Irap**.

**Tabella 6: Base imponibile Irap cessione immobili**

<b>Categoria immobile</b>	<b>Reddito</b>	<b>Società di capitali e società di persone e imprese individuali che hanno optato per art.5</b>	<b>Società di persone e imprese individuali</b>
Immobile strumentale per natura e per destinazione	Plusvalenze/minusvalenze da cessioni	Imponibile	Imponibile
Immobile merce	Plusvalenze/minusvalenze da cessioni	Imponibile	Imponibile
Immobile patrimonio	Plusvalenze/minusvalenze da cessioni	Imponibile	<b>Non</b> Imponibile

### **3. IUC (IMU, TASI E TARI)**

L'imposta unica comunale IUC (**Comma 639 Legge 27.12.2013 n.147**) si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal **possesso di immobili** e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'**erogazione** e alla **fruizione di servizi comunali**. La IUC si compone dell'**imposta municipale propria (IMU)**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel **tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella **tassa sui rifiuti (TARI)**, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

#### **3.1 IMU (Art. 8 D.Lgs. 23 del 2011)**

L'imposta municipale propria è istituita, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati (comma 1 articolo 8 D.Lgs. 23 del 2011).

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale (comma 2 articolo 8 D.Lgs. 23 del 2011).

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 1 articolo 9 D.Lgs. 23 del 2011).

Gli immobili soggetti all'IMU sono:

- 1. Fabbricati urbani**, unità immobiliari iscritte o iscrivibili al catasto cui sia attribuibile autonoma rendita catastale. L'edificio in costruzione diventa fabbricato dal momento della sua ultimazione, fino a tale fase rientra nelle aree edificabili. Tra i fabbricati soggetti ad IMU rientra l'abitazione principale solo se compresa nelle categorie A1, A8 e A9.

### **Base imponibile**

La base imponibile ai fini IMU viene calcolata applicando alla rendita rivalutata del 5% i coefficienti esplicitati nella tabella seguente:

**Tabella 7: Imu base imponibile fabbricati urbani**

<b>Categoria catastale</b>	<b>Coefficiente</b>
A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11	160
A/10	80
B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8	140
C/1	55
C/2, C/6, C/7	160
C/3, C/4, C/5	140
D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9, D/10	65
D/5	80

Per i fabbricati di interesse storico ed artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili la base imponibile come sopra calcolata viene ridotta del 50%.

### **Aliquote**

L'aliquota è stabilita dal comune che può decidere di aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota base pari allo 0,76%, mentre può aumentare o

diminuire di 0,2 punti percentuali l'aliquota stabilita per le abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 pari allo 0,40%.

Per i fabbricati di cui al gruppo D, l'aliquota dello 0,76% (riservata integralmente alle casse dello Stato) può solo essere aumentata dal Comune fino a 0,3 punti percentuali.

**Tabella 8: Aliquote Imu fabbricati urbani**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Abitazione principale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 e A/11	0	0
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9	0,20%	0,60%
Categoria D	0,76%	1,06%
Tutti gli altri immobili	0,46%	1,06%

Per i beni immobili non locati l'IMU assorbe il reddito fondiario del fabbricato che, quindi, non va assoggettato a IRPEF e relative addizionali;

Per i beni immobili locati, invece è dovuta sia l'Imu che l'Irpef e relative addizionali.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti ancora in catasto la base imponibile è data dal costo di acquisto più costi incrementativi il tutto



moltiplicato per un coefficiente determinato anno per anno da apposito DM (coefficiente per il 2016: 1,01).

Per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita da parte dell'impresa costruttrice finché non siano locati, per gli immobili soggetti ad importanti interventi di recupero previsti dall'art. 3 lett. c), d), f) DPR 380/2001 e per gli immobili delle cooperative edilizie finché non sono assegnati vi è una generale esenzione dall'imposta municipale propria.

## 2. Fabbricati rurali

Costruzioni iscritte al catasto con specifica annotazione o comunque appartenente alla categoria catastale D/10.

Tali fabbricati rurali se sono adibiti ad uso abitativo seguono le stesse regole illustrate per gli altri fabbricati, mentre se sono strumentali agli usi agricoli non scontano l'Imu.

**Tabella 9: Imu fabbricati rurali**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Imu</b>
Fabbricati <b>rurali</b> ad uso <b>abitativo</b>	Base imponibile ed aliquote come fabbricati urbani
Fabbricati <b>rurali strumentali</b> agli usi agricoli	Esenti Imu

- 3. Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP** (Imprenditori agricoli professionali), si considerano sempre agricoli e sono **esenti** dall'imposta.

**Tabella 10: Imu terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Imu</b>
Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP	Esenti Imu

#### **4. Area fabbricabile**

Imponibile ad Imu è il **valore venale in comune commercio**. L'aliquota è quello dello 0,76% diminuita o aumentata al massimo di un 0,3%.

L'IMU assorbe l'Irpef e relative addizionali sul reddito dominicale del terreno **non affittato**. Se il terreno è **affittato**, le imposte dirette sono dovute anche sul reddito dominicale, nel caso in cui il terreno sia concesso in affitto per usi agricoli, o sul reddito diverso, nel caso di terreno concesso in affitto per usi diversi.

**Tabella 11: Aliquote Imu aree fabbricabili**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Area fabbricabile	0,46%	1,06%

**5. Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP** sono soggetti ad Imu. L'aliquota è quello dello 0,76% diminuita o aumentata al massimo di un 0,3%. La base imponibile è data dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (comma 1 numero 5 art. 13 D.L. 201/2011).

L'IMU assorbe l'Irpef e relative addizionali sul reddito dominicale del terreno **non affittato**. In tal caso restano dovute le imposte dirette sul reddito agrario da parte del proprietario che utilizza il terreno direttamente. Se il terreno è **affittato**, le imposte dirette sono dovute anche sul reddito dominicale, nel caso in cui il terreno sia concesso in affitto per usi agricoli, o sul reddito diverso, nel caso di terreno concesso in affitto per usi diversi.

**Tabella 12: Aliquote Imu terreni agricoli**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP	0,46%	1,06%

### **3.2 TASI (ART. 1 CO. 669 E SEGUENTI DELLA L. 147/2013)**

La disciplina della TASI è contenuta nella Legge di Stabilità 2014 (art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013, come modificato all'art. 1 co. 11-16 L. 208/2015). Tuttavia, le regole specifiche di applicazione sono stabilite dai singoli Comuni nell'esercizio della propria potestà regolamentare.

#### **Presupposto impositivo**

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di **fabbricati** e di **aree edificabili**, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai fini dell'IMU, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (L. 147/2013 art. 1 co. 669 come modificato dall'art. 1 c.14 L. 28.12.2015 n. 208).

Dall'anno 2016, è prevista **l'esenzione dalla TASI per gli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze**, salvo in caso di immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

#### **Base imponibile**

La base imponibile è la stessa di quella prevista per l'Imu (L. 147/2013 art. 1 co. 675), per cui viene calcolata, per quanto riguarda i fabbricati urbani, applicando alla rendita rivalutata del 5% i coefficienti espliciti nella tabella seguente:

**Tabella 13: Tasi base imponibile fabbricati urbani**

<b>Categoria catastale</b>	<b>Coefficiente</b>
A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11	160
A/10	80
B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8	140
C/1	55
C/2, C/6, C/7	160
C/3, C/4, C/5	140
D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9, D/10	65
D/5	80

Per quanto riguarda le aree fabbricabili imponibile è il **valore venale in comune commercio**.

#### **Immobile occupato da inquilino**

Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI,

calcolato applicando l'aliquota prevista. In caso di mancata adozione della delibera comunale, la percentuale dovuta dall'inquilino è fissata ex lege in misura pari al 10% dell'ammontare complessivo della TASI dovuta (art. 1 c. 14 lett. d) L. 28.12.2015 n. 208).

Dall'anno 2016, è prevista l'**esenzione** dalla TASI anche per gli **inquilini** che abbiano destinato l'immobile detenuto ad **abitazione principale** e relative pertinenze, salvo in caso di immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze. Resta a carico del proprietario locatore la Tasi limitatamente alla percentuale fissata dal Comune.

### **Immobile in leasing**

Nel caso di immobile oggetto di contratto di leasing, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto (L. 147/2013 art. 1 co. 672).

### **Aliquote**

L'aliquota di base della TASI è pari all'**1 per mille** (L. 147/2013 art. 1 co. 676).

Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può ridurre l'aliquota fino all'**azzeramento**.

Il comune può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie

di immobile. Per il 2014 e per il 2015, l'aliquota massima TASI non può eccedere il 2,5 per mille. Per gli stessi anni 2014 e 2015, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille (L. 147/2013 art. 1 co. 677).

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'**impresa costruttrice** alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta all' **1 per mille** (L. 23.12.2014 n. 190 art. 1 co. 678, modificato dalla L.28.12.2015 n. 208). I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino al 2,5 per mille o, in diminuzione, fino all'azzeramento.

### **3.3 TARI (art. 1 co. 641 e seguenti della L. 147/2013)**

#### **Presupposto**

Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva

#### **Soggetti passivi**

La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

#### **Tariffa e superficie assoggettata al tributo**

La Tari è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria.

La **superficie** sulla quale è dovuta la TARI è costituita da quella **calpestabile** dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati

Nella determinazione della superficie assoggettata alla TARI non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, **rifiuti speciali**, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrino l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente. Per i



produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della TARI, il comune disciplina con proprio regolamento riduzioni della quota variabile del tributo proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, direttamente o tramite soggetti autorizzati. Con il medesimo regolamento il comune individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali si estende il divieto di assimilazione.

#### **Addizionale provinciale (TEFA)**

All'importo dovuto delle TARI si applica, in più, il tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente, nella misura percentuale deliberata dalla provincia (tra l'1% e il 5% della TARI).

#### **Riduzioni ed esenzioni (comma 659 L. 147/2013)**

Il comune con proprio regolamento può prevedere riduzioni tariffarie ed esenzioni nel caso di:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- d) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- e) fabbricati rurali ad uso abitativo;

e-bis) attività di prevenzione nella produzione di rifiuti, commisurando le riduzioni tariffarie alla quantità di rifiuti non prodotti.

#### **4. NORME E PRASSI**

- TUIR - Testo unico delle imposte sui redditi D.P.R. 917 del 1986;
- Art. 43 TUIR - Immobili non produttivi di reddito fondiario;
- Art. 65 TUIR - Beni relativi all'impresa
- Art. 90 TUIR - Proventi immobiliari;
- Art. 70 TUIR - Redditi di natura fondiaria;
- Art. 81 TUIR - Reddito complessivo delle società;
- Capo II Titolo I del Tuir - Redditi fondiari;
- Art. 110 TUIR – Norme generali sulle valutazioni;
- D.M. 31.12.1988 - Aliquote ammortamenti fiscali;
- R.M. 152/E/2004;
- IRAP – D. Lgs. 446/97;
- Art. 5 D. LGS. 446/97 - Determinazione del valore della produzione netta delle società di capitali e degli enti commerciali;
- Art. 2425 codice civile - Contenuto del conto economico;
- Art. 5-bis D. Lgs. 446/97 - Determinazione del valore della produzione netta delle società di persone e delle imprese individuali
- Comma 639 legge 27.12.2013 n. 147 (Legge di stabilità 2014) - Istituzione dell'IUC;

- Art. 8 D.Lgs. 23 del 2011 - Imposta municipale propria;
- Art. 9 D.Lgs. 23 del 2011 - Applicazione dell'imposta municipale propria;
- Art. 13 D.L. 201/2011 - Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria;
- Art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013 (Legge di stabilità 2014) – TASI;
- Art. 1 co. 641 e seguenti della L. 147/2013 - TARI

## **2 | TASSAZIONE BENI IMMOBILI PERSONE FISICHE - IMPOSTE DIRETTE**

### **Indice**

1.	IRPEF - Redditi Fondiari	pag 36
1.1	Opzione per la cedolare secca (art. 3 D.Lgs. 23/2011)	pag 38
2.	IRPEF – Redditi diversi (art. 67 TUIR)	pag 39
3.	Rivalutazione dei terreni	pag 40
4.	Irpef – detrazioni per acquisto di abitazioni da imprese costruttrici (Art. 1 comma 56 Legge 208/2015)	pag 41
5.	Irpef – detrazioni per interventi di recupero (Art. 16 bis DPR 917/86)	
5.1	Ambito soggettivo	pag 42
5.2	Ambito oggettivo	pag 42
5.3	Importo detrazione e ripartizione temporale	pag 44
5.4	Adempimenti	pag 45
6.	Irpef/lres – detrazioni del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici (Art. 1, comma 74, lett. a e 87 legge 208/2015)	pag 46
6.1	Ambito soggettivo	pag 46
6.2	Ambito oggettivo	pag 47
6.3	Importo detrazione e ripartizione temporale	pag 48
6.4	Cumulabilità	pag 49
6.5	Adempimenti	pag 49
7.	Leasing abitativo – agevolazioni irpef (Art. 1, commi 76-84, legge 208/2015)	51
8.	Irpef – deduzione del 20% per l'acquisto di abitazioni da destinare alla locazione (Art. 21 D.L. 133/2014, convertito nella Legge 164/2014 – D.M. 8 settembre 2015 – C.M. 3/E/2016)	52
9.	IUC (IMU, TASI e TARI)	pag 53
9.1	IMU	pag 54

9.2	TASI (art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013)	pag 61
9.3	TARI (art. 1 co. 641 e seguenti della L. 147/2013)	pag 65

### **Indice delle tabelle**

Tabella 1: Redditi fondiari	pag 36
Tabella 2: Cedolare secca	pag 38
Tabella 3: Imu base imponibile fabbricati urbani	pag 55
Tabella 4: Aliquote Imu fabbricati urbani	pag 56
Tabella 5: Imu fabbricati rurali	pag 57
Tabella 6: Imu terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori dirette e IAP	pag 58
Tabella 7: Aliquote Imu aree fabbricabili	pag 58
Tabella 8: Aliquote Imu terreni agricoli	pag 59
Tabella 9: Tasi base imponibile fabbricati urbani	pag 62

Il presente lavoro si riferisce alla tassazione dei beni immobili relativa alle persone fisiche non esercenti attività commerciale.

## 1. IRPEF - REDDITI FONDIARI

I redditi fondiari (art. 25 TUIR) sono quelli inerenti i terreni e i fabbricati e si dividono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati secondo il seguente schema.

**Tabella 14: Redditi fondiari**

<b>Tipologia reddito</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Norma</b>
<b>Redditi fondiari</b>	Redditi dominicali dei terreni	art. da 27 a 31 TUIR
	Redditi agrari	art. da 32 a 35 TUIR
	Redditi dei fabbricati	art. da 36 a 42 TUIR

I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale (salvo il caso del terreno dato in affitto per uso agricolo nel qual caso concorre a formare il reddito dell'affittuario anziché del possessore), per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso (art. 26 comma 1 TUIR).

Per quanto riguarda i terreni si rimanda alla scheda “Il regime fiscale dei suoli”.

Il reddito dei fabbricati (art. 37 TUIR) è costituito dal reddito medio ordinario. Tale reddito viene determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo catastali; in pratica si tratta della rendita catastale. Tale rendita va rivalutata del 5% secondo quanto stabilito dall'art. 3 comma 48 della legge 662/1996. Per i fabbricati a destinazione speciale o particolare il reddito medio ordinario è calcolato mediante stima diretta.

Se l'immobile è locato e l'importo del canone ridotto del 5% è maggiore del valore attribuito mediante la rendita catastale il reddito è determinato in base al canone di locazione ridotto del 5%. Per gli immobili di interesse storico ed artistico la riduzione è del 35%.

Il reddito di un fabbricato di nuova costruzione concorre a formare il reddito complessivo dalla data in cui è divenuto atto all'uso o è stato utilizzato dal possessore (art. 40 TUIR)

Per le unità immobiliari tenute a disposizione il reddito è aumentato di un terzo (art. 41 TUIR).

### 1.1 **OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA (ART. 3 D.LGS. 23/2011)**

In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il regime della cedolare secca. Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/11 (esclusa l'A/10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze. Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti. Secondo tale regime è dovuta un'unica imposta sostitutiva del 21% sul canone annuale. Tale imposta sostituisce l'irpef e relative addizionali, l'imposta di registro, l'imposta di bollo. Per le locazioni a canone concordato, concesse secondo gli accordi territoriali vigenti, l'aliquota è del 15%, ridotta, per i periodi di imposta 2014-2017, al 10%.

**Tabella 15: Cedolare secca**

<b>Tipologia contratto</b>	<b>Imposta sostitutiva</b>
Ordinario	21%
A canone concordato	15% (10% dal 2014 al 2017)



## **2. IRPEF – REDDITI DIVERSI (ART. 67 TUIR)**

Rientrano nei redditi diversi le **plusvalenze** realizzate al di fuori dell'esercizio d'impresa. Tra i redditi elencati nel comma 1 dell'art. 67 rientrano:

- le plusvalenze realizzate mediante la **lottizzazione di terreni**, o l'esecuzione di **opere intese a renderli edificabili**, e la **successiva vendita**, anche parziale, dei **terreni** e degli **edifici** (lettera a);
- le plusvalenze realizzate mediante **cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di **cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (lettera b).
- i **redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente**, compresi quelli dei terreni dati in affitto per usi non agricoli (lettera e);
- i redditi di beni immobili situati all'**estero** (lettera f);
- i redditi derivanti dalla **concessione in usufrutto** e dalla **sublocazione di beni immobili** (lettera h);

### **3. RIVALUTAZIONE DEI TERRENI**

Annualmente vengono riaperti i termini per la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni sulla base di una perizia giurata di stima di soggetti iscritti agli albi dei geometri, ingegneri, ecc. e sulla base della quale viene versata un'imposta sostitutiva dell'8%. Il valore così determinato può essere assunto, da coloro che possiedono il terreno (edificabile e non) non in regime d'impresa, in luogo del costo di acquisto al fine della determinazione della plusvalenza imponibile ai sensi del citato art. 67.

Da ultimo, con la Legge di stabilità 2016, è stata riaperta la possibilità di rivalutare, entro la scadenza del 30/06/2016, il valore dei terreni posseduti alla data del 01/01/2016.

#### **4. IRPEF – DETRAZIONI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA IMPRESE COSTRUTTRICI (ART. 1 COMMA 56 LEGGE 208/2015)**

Ai sensi dell'art. 1 comma 56 della Legge 208/2015 (legge di stabilità 2016) solo per l'anno 2016, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il **50** per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA (4%, 10% o 22%) in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo e' pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed e' ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

## **5. IRPEF – DETRAZIONI PER INTERVENTI DI RECUPERO (ART. 16 BIS DPR 917/86)**

### **5.1 AMBITO SOGGETTIVO**

Possono fruire della detrazione tutti i soggetti passivi IRPEF che detengono o possiedono l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi (comma 1 art. 16 bis

### **5.2 AMBITO OGGETTIVO**

Gli interventi che danno diritto alle detrazioni sono i seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni di condomini residenziali;

b) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;

c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b), sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;

d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;

e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;

f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;

h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;

i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;

l) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia. (comma 2 art. 16-bis)

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro (comma 3 art. 16-bis).

### **5.3 IMPORTO DETRAZIONE E RIPARTIZIONE TEMPORALE**

La detrazione effettuata dall'imposta lorda è pari al **36%** della spesa sostenuta, che non può essere superiore ad euro **48.000** (comma 1 art. 16-bis), ed è ripartita in **10 quote annuali** (comma 7 art. 16-bis). Per interventi che proseguono a cavallo d'anno il limite di euro 48.000 è inteso complessivamente (comma 4 art. 16-bis).

Fino al **31/12/2016** la detrazione è aumentata al **50%** ed il limite massimo della spesa è aumentato ad euro **96.000**.

Se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento (comma 5 art. 16-bis).

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (comma 8 art. 16-bis).

Per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 per opere finalizzate all'adozione di **misure antisismiche** effettuate su edifici adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità l'aliquota è maggiorata al **65%**.

## **5.4 ADEMPIMENTI**

Prima di iniziare i lavori è necessario possedere le eventuali abilitazioni amministrative. Se sussiste l'obbligo ai sensi delle leggi speciali in materia, è necessario inviare comunicazione alla ASL di inizio lavori.

I pagamenti vanno effettuati esclusivamente a mezzo bonifico bancario nel quale devono comparire la causale del versamento con i riferimenti normativi, il codice fiscale del soggetto

che beneficia della detrazione ed il codice fiscale o partita iva del beneficiario del pagamento. L'istituto bancario presso il quale viene effettuato il bonifico deve applicare sull'importo pagato una ritenuta dell'8% a titolo d'acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari del pagamento così come stabilito dall'art. 25 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Bisogna richiedere le fatture relative agli interventi realizzati.

In dichiarazione dei redditi vanno indicati i dati catastali dell'immobile oggetto degli interventi. Il tutto va conservato unitamente alla prova del pagamento dell'Imu se dovuta.

## **6. IRPEF/IRES – DETRAZIONI DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (ART. 1, COMMA 74, LETT. A E 87 LEGGE 208/2015)**

La Legge di Stabilità 2016 ha prorogato sino al 31/12/2016 nella misura del 65% la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

### **6.1 AMBITO SOGGETTIVO**

Possono fruire della detrazione i soggetti passivi IRPEF diversi dagli imprenditori, gli imprenditori individuali titolari di reddito d'impresa, nonché le società di capitali, gli enti commerciali e le società di persone che detengono l'immobile a titolo di proprietà, nuda proprietà, diritto reale o anche solo per locazione anche finanziaria o per comodato. Le



imprese esercenti l'attività di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita in relazione agli interventi realizzati su immobili merce sono escluse dall'agevolazione.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari conviventi con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori.

La spesa per l'esecuzione degli interventi agevolati deve rimanere effettivamente a carico del beneficiario che la detrae.

## **6.2      AMBITO OGGETTIVO**

Gli interventi che danno diritto alle detrazioni sono quelli che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. In particolare sono riconducibili alle seguenti quattro tipologie:

- a) riqualificazione energetica globale;
- b) interventi sull'involucro;
- c) Installazione di pannelli solari;
- d) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.

Dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2016 sono agevolabili anche le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari per un ammontare massimo di detrazione usufruibile pari ad € 60.000 (pari al 65% di una spesa agevolabile massima pari ad € 92.307,69) e di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili per un ammontare massimo di detrazione

usufruibile pari ad € 30.000 (pari al 65% di una spesa agevolabile massima pari ad € 46.153,84)

La legge di stabilità 2016 ha esteso l'agevolazione anche alle spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

### **6.3 IMPORTO DETRAZIONE E RIPARTIZIONE TEMPORALE**

La detrazione effettuata dall'imposta lorda è pari al **65%** della spesa sostenuta, che non può essere superiore ad euro **100.000**, nel caso di interventi di **riqualificazione energetica globale**, ad euro **60.000** in caso di interventi sull'**involucro** degli edifici, di installazione di **pannelli solari** e di **schermature solari**, ad euro **30.000** nel caso di sostituzione di impianti di **climatizzazione invernale** e di acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da **biomasse combustibili**. La detrazione è ripartita in **10 quote annuali**. Per interventi che proseguono a cavallo d'anno il limite di detrazione è inteso complessivamente.

## **6.4 CUMULABILITÀ**

La presente agevolazione non può essere cumulata con altre eventuali agevolazioni previste dalla normativa nazionale per i medesimi interventi (come per esempio la detrazione prevista per il recupero del patrimonio edilizio). Se gli interventi realizzati rientrano sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico sia in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, si potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti previsti per l'agevolazione prescelta.

## **6.5 ADEMPIMENTI**

I soggetti che intendono beneficiare della detrazione devono adempiere ai seguenti obblighi:

- Acquisire l'**asseverazione** di un tecnico abilitato di rispondenza degli interventi realizzati ai requisiti tecnici richiesti per ognuno di essi. In alcuni casi, come per esempio per la sostituzione di finestre comprensive di infissi o per le caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 kw, l'asseverazione può essere sostituita da apposita **certificazione** resa dal **produttore**; L'asseverazione del tecnico abilitato può essere sostituita dall'asseverazione resa dal **direttore dei lavori** sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
- Effettuare i **pagamenti** esclusivamente a mezzo **bonifico bancario** nel quale devono comparire la causale del versamento con i riferimenti normativi, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione ed il codice fiscale o partita iva del beneficiario del pagamento. L'istituto bancario presso il quale viene effettuato il

bonifico deve applicare sull'importo pagato una ritenuta dell'8% a titolo d'acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari del pagamento così come stabilito dall'art. 25 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010. Sono esclusi dall'obbligo di pagamento a mezzo bonifico bancario gli imprenditori;

- Inviare all'**ENEA** telematicamente entro 90 giorni dalla data di fine dei lavori la scheda informativa relativa agli interventi realizzati e i dati contenuti nell'attestato di certificazione energetica o qualificazione energetica prodotto da un tecnico abilitato (questi ultimi dati non sono più richiesti per la sostituzione di finestre comprensive di infissi, per gli interventi di installazione di pannelli solari e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione);
- Conservare l'asseverazione, la ricevuta di trasmissione all'Enea, le fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute, la ricevuta del bonifico. Nel caso in cui gli interventi siano stati effettuati su parti comuni di edifici, devono essere conservate ed eventualmente esibite anche la copia della delibera assembleare e quella della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata ed esibita la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

## **7. LEASING ABITATIVO – AGEVOLAZIONI IRPEF (ART. 1, COMMI 76-84, LEGGE 208/2015)**

Le spese sostenute per i canoni derivanti da **contratti di locazione finanziaria** su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad **abitazione principale** entro un anno dalla consegna, sostenuti nel periodo **2016/2010** in relazione a contratti stipulati nel periodo suddetto da soggetti con un **reddito complessivo non superiore a 55.000 euro** all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che **non sono titolari di diritti di proprietà** su abitazioni danno diritto:

- ad una detrazione del **19%** sui canoni e relativi accessori per un importo non superiore ad euro **8.000** e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a **20.000 euro**, se sostenute da **giovani di età inferiore a 35 anni**.
- ad una detrazione del **19%** sui canoni e relativi accessori per un importo non superiore ad euro **4.000** e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a **10.000 euro**, se sostenute da **soggetti di età superiore a 35 anni**.

## **8. IRPEF – DEDUZIONE DEL 20% PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE (ART. 21 D.L. 133/2014, CONVERTITO NELLA LEGGE 164/2014 – D.M. 8 SETTEMBRE 2015 – C.M. 3/E/2016)**

Le persone fisiche non esercenti attività commerciali che entro il 31 dicembre 2017 acquistano abitazioni con **elevate prestazioni energetiche** per destinarle durevolmente alla **locazione** hanno diritto ad una **deduzione** dal reddito complessivo pari al **20%** del prezzo di acquisto dell'immobile nel limite massimo di euro **300.000** compreso iva. La deduzione è riportata in **8 quote annuali** di pari importo. La deduzione spetta in presenza delle seguenti **condizioni**:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale (escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) di nuova costruzione invenduta al 12/11/2014 oppure oggetto di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo;
- Non ubicata in parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Con prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- Accertata esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate;
- Il cedente deve essere, per le nuove costruzioni, un'impresa di costruzione o una cooperativa edilizia, per le abitazioni ristrutturate, un'impresa di ristrutturazione o una cooperativa edilizia;
- Entro 6 mesi dall'acquisto deve essere locata per almeno 8 anni ad un soggetto che non sia un parente di primo grado del locatore;

- Il canone di locazione non deve essere superiore a quello indicato nella convenzione comunale stipulata ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, oppure al minore importo tra il canone definito per i contratti a canone concordato e quello stabilito per le unità abitative realizzate o recuperate nei comuni ad alta tensione abitativa, se presenti.

## **9. IUC (IMU, TASI E TARI)**

L'imposta unica comunale IUC (**Comma 639 Legge 27.12.2013 n.147**) si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal **possesso di immobili** e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'**erogazione** e alla **fruizione di servizi comunali**. La IUC si compone dell'**imposta municipale propria (IMU)**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel **tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella **tassa sui rifiuti (TARI)**, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

## **9.1 IMU**

L'imposta municipale propria è istituita, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati (comma 1 articolo 8 D.Lgs. 23 del 2011).

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale (comma 2 articolo 8 D.Lgs. 23 del 2011).

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 1 articolo 9 D.Lgs. 23 del 2011).

Gli immobili soggetti all'IMU sono:

**Fabbricati urbani**, unità immobiliari iscritte o iscrivibili al catasto cui sia attribuibile autonoma rendita catastale. L'edificio in costruzione diventa fabbricato dal momento della sua ultimazione, fino a tale fase rientra nelle aree edificabili. Tra i fabbricati soggetti ad IMU rientra l'abitazione principale solo se compresa nelle categorie A1, A8 e A9.



### **Base imponibile**

La base imponibile ai fini IMU viene calcolata applicando alla rendita rivalutata del 5% i coefficienti espliciti nella tabella seguente:

**Tabella 16: Imu base imponibile fabbricati urbani**

<b>Categoria catastale</b>	<b>Coefficiente</b>
A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11	160
A/10	80
B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8	140
C/1	55
C/2, C/6, C/7	160
C/3, C/4, C/5	140
D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9, D/10	65
D/5	80

### **Agevolazioni ed esenzioni**

Per i fabbricati concessi in **comodato** a parenti in linea retta entro il primo grado che lo usano come abitazione principale, per quelli di **interesse storico ed artistico** e per

i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** la base imponibile come sopra calcolata viene **ridotta del 50%**.

### **Aliquote**

L'aliquota è stabilita dal comune che può decidere di aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota base pari allo 0,76%, mentre può aumentare o diminuire di 0,2 punti percentuali l'aliquota stabilita per le abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 pari allo 0,40%.

Per i fabbricati di cui al gruppo D, l'aliquota dello 0,76% (riservata integralmente alle casse dello Stato) può solo essere aumentata dal Comune fino a 0,3 punti percentuali.

**Tabella 17: Aliquote Imu fabbricati urbani**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Abitazione principale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 e A/11	0	0
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9	0,20%	0,60%
Categoria D	0,76%	1,06%
Tutti gli altri immobili	0,46%	1,06%

All'imposta calcolata nel caso di abitazione principale si applica una detrazione di euro 200 all'anno.

Per i beni immobili non locati l'IMU assorbe il reddito fondiario del fabbricato che, quindi, non va assoggettato a IRPEF e relative addizionali; ma se si tratta di fabbricato ad uso abitativo situato nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale, il reddito fondiario concorre alla formazione della base imponibile IRPEF e relative addizionali in misura pari al 50%.

Per i beni immobili locati, invece è dovuta sia l'Imu che l'Irpef e relative addizionali (tranne il caso di cedolare secca). In caso di locazione a canone concordato l'aliquota stabilita dal comune di riduce del 25%.

### **Fabbricati rurali**

Costruzioni iscritte al catasto con specifica annotazione o comunque appartenente alla categoria catastale D/10.

Tali fabbricati rurali se sono adibiti ad uso abitativo seguono le stesse regole illustrate per gli altri fabbricati, mentre se sono strumentali agli usi agricoli non scontano l'Imu.

**Tabella 18: Imu fabbricati rurali**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Imu</b>
Fabbricati <b>rurali</b> ad uso <b>abitativo</b>	Base imponibile ed aliquote come fabbricati urbani
Fabbricati <b>rurali strumentali</b> agli usi agricoli	Esenti Imu

**Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP** (Imprenditori agricoli professionali), si considerano sempre agricoli e sono **esenti** dall'imposta.

**Tabella 19: Imu terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori dirette e IAP**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Imu</b>
Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP	Esenti Imu

### **Area fabbricabile**

Imponibile ad Imu è il **valore venale in comune commercio**. L'aliquota è quello dello 0,76% diminuita o aumentata al massimo di un 0,3%.

L'IMU assorbe l'Irpef e relative addizionali sul reddito dominicale del terreno **non affittato**. Se il terreno è **affittato**, le imposte dirette sono dovute anche sul reddito dominicale, nel caso in cui il terreno sia concesso in affitto per usi agricoli, o sul reddito diverso, nel caso di terreno concesso in affitto per usi diversi.

**Tabella 20: Aliquote Imu aree fabbricabili**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Area fabbricabile	0,46%	1,06%

### **Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP**

I terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP sono soggetti ad Imu. L'aliquota è quello dello 0,76% diminuita o aumentata al massimo di un 0,3%.

La base imponibile è data dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (comma 1 numero 5 art. 13 D.L. 201/2011).

L'IMU assorbe l'Irpef e relative addizionali sul reddito dominicale del terreno **non affittato**. In tal caso restano dovute le imposte dirette sul reddito agrario da parte del proprietario che utilizza il terreno direttamente. Se il terreno è **affittato**, le imposte dirette sono dovute anche sul reddito dominicale, nel caso in cui il terreno sia concesso in affitto per usi agricoli, o sul reddito diverso, nel caso di terreno concesso in affitto per usi diversi.

**Tabella 21: Aliquote Imu terreni agricoli**

<b>Tipologia immobile</b>	<b>Aliquota minima</b>	<b>Aliquota massima</b>
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP	0,46%	1,06%

### **Dichiarazione**

La dichiarazione va presentata solo nei casi in cui le variazioni dipendono da atti per i quali **non risulta applicabile il modello unico informatico (MUI)** e quando tali variazioni non sono conoscibili al Comune.

Esempi di casi nei quali è necessario presentare la dichiarazione sono:

- Fabbricati di interesse storico o artistico per i quali la base imponibile è ridotta del 50%

- Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (per esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- L'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione Imu;
- Ecc.

La dichiarazione va presentata, utilizzando l'apposito modello disponibile presso i Comuni e/o sul sito del Mef, direttamente al Comune o a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno in busta chiusa recante la dicitura "Dichiarazione Imu 20\_\_" entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello nel quale sono intervenute tali variazioni.

### **Versamento**

Il versamento va effettuato in **2 rate**, la prima in acconto del 50% entro il **16 giugno** è calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dell'anno precedente, la seconda a saldo (con eventuale conguaglio sulla prima rata) entro il **16 dicembre** è calcolata sulla base delle aliquote pubblicate dal Comune sul sito informatico entro il 28 ottobre di ciascun anno.

Il versamento può essere effettuato a mezzo F24 o a mezzo bollettino postale.

## **9.2 TASI (ART. 1 CO. 669 E SEGUENTI DELLA L. 147/2013)**

La disciplina della TASI è contenuta nella Legge di Stabilità 2014 (art. 1 co. 669 e seguenti della L. 147/2013, come modificato all'art. 1 co. 11-16 L. 208/2015). Tuttavia, le regole specifiche di applicazione sono stabilite dai singoli Comuni nell'esercizio della propria potestà regolamentare.

### **Presupposto impositivo**

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di **fabbricati** e di **aree edificabili**, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai fini dell'IMU, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (L. 147/2013 art. 1 co. 669 come modificato dall'art. 1 c.14 L. 28.12.2015 n. 208).

Dall'anno 2016, è prevista **l'esenzione dalla TASI per gli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze**, salvo in caso di immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

### **Base imponibile**

La base imponibile è la stessa di quella prevista per l'Imu (L. 147/2013 art. 1 co. 675), per cui viene calcolata, per quanto riguarda i fabbricati urbani, applicando alla rendita rivalutata del 5% i coefficienti esplicitati nella tabella seguente:

**Tabella 22: Tasi base imponibile fabbricati urbani**

<b>Categoria catastale</b>	<b>Coefficiente</b>
A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11	160
A/10	80
B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8	140
C/1	55
C/2, C/6, C/7	160
C/3, C/4, C/5	140
D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9, D/10	65
D/5	80

Per quanto riguarda le aree fabbricabili imponibile è il **valore venale in comune commercio**.

#### **Immobile occupato da inquilino**

Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota prevista. In caso di mancata adozione della delibera



comunale, la percentuale dovuta dall'inquilino è fissata ex lege in misura pari al 10% dell'ammontare complessivo della TASI dovuta (art. 1 c. 14 lett. d) L. 28.12.2015 n. 208).

Dall'anno 2016, è prevista l'**esenzione** dalla TASI anche per gli **inquilini** che abbiano destinato l'immobile detenuto ad **abitazione principale** e relative pertinenze, salvo in caso di immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze. Resta a carico del proprietario locatore la Tasi limitatamente alla percentuale fissata dal Comune.

### **Aliquote**

L'aliquota di base della TASI è pari all'**1 per mille** (L. 147/2013 art. 1 co. 676).

Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può ridurre l'aliquota fino all'**azzeramento**.

Il comune può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014 e per il 2015, l'aliquota massima TASI non può eccedere il 2,5 per mille. Per gli stessi anni 2014 e 2015, e anche per il 2016 (come previsto dall'art. 1 comma 28 legge 208/2015), nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille (L. 147/2013 art. 1 co. 677).

### **Agevolazioni ed esenzioni**

Per i fabbricati concessi in **comodato** a parenti in linea retta entro il primo grado che lo usano come abitazione principale, per quelli di **interesse storico ed artistico** e per i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** la base imponibile viene **ridotta del 50%**. Gli **immobili locati a canone concordato** sono soggetti all'aliquota stabilita dal Comune **ridotta al 75%**.

### **Dichiarazione**

La dichiarazione va presentata solo nei casi in cui le variazioni dipendono da atti per i quali **non risulta applicabile il modello unico informatico (MUI)** e quando tali variazioni non sono conoscibili al Comune.

Esempi di casi nei quali è necessario presentare la dichiarazione sono:

- Fabbricati di interesse storico o artistico per i quali la base imponibile è ridotta del 50%
- Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (per esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- L'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione Tasi;
- Ecc.

La dichiarazione va presentata, utilizzando l'apposito modello disponibile presso i Comuni e/o sul sito del Mef, direttamente al Comune o a mezzo raccomandata senza ricevuta di

ritorno in busta chiusa recante la dicitura “Dichiarazione Imu 20\_\_” entro il **30 giugno** dell’anno successivo a quello nel quale sono intervenute tali variazioni.

### **Versamento**

Il versamento va effettuato in **2 rate**, la prima in acconto del 50% entro il **16 giugno** è calcolata sulla base dell’aliquota e delle detrazioni dell’anno precedente, la seconda a saldo (con eventuale conguaglio sulla prima rata) entro il **16 dicembre** è calcolata sulla base delle aliquote pubblicate dal Comune sul sito informatico entro il 28 ottobre di ciascun anno.

Il versamento può essere effettuato a mezzo F24 o a mezzo bollettino postale.

## **9.3 TARI (ART. 1 CO. 641 E SEGUENTI DELLA L. 147/2013)**

### **Presupposto**

Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva

### **Soggetti passivi**

La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

### **Tariffa e superficie assoggettata al tributo**

La Tari è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria.

La superficie sulla quale è dovuta la TARI è costituita da quella **calpestabile** dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati

Nella determinazione della superficie assoggettabile alla TARI non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, **rifiuti speciali**, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrino l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente. Per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della TARI, il comune disciplina con proprio regolamento riduzioni della quota variabile del tributo proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, direttamente o tramite soggetti autorizzati. Con il medesimo regolamento il comune individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali si estende il divieto di assimilazione.

### **Addizionale provinciale (TEFA)**

All'importo dovuto delle TARI si applica, in più, il tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente, nella misura percentuale deliberata dalla provincia (tra l'1% e il 5% della TARI).

### **Riduzioni ed esenzioni (comma 659 L. 147/2013)**

Il comune con proprio regolamento può prevedere riduzioni tariffarie ed esenzioni nel caso di:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- d) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- e) fabbricati rurali ad uso abitativo;
- e-bis) attività di prevenzione nella produzione di rifiuti, commisurando le riduzioni tariffarie alla quantità di rifiuti non prodotti.



Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil-lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil-lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotta nell'ambito del Progetto Edil-lab, di cui la presente è parte, costituisce in tal direzione un insieme di vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria “collana” - di monografie multidisciplinari relativa all’edilizia, realizzata dalle imprese partners del Progetto Edil-lab, che costituisce, nell’insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.



Edizioni Graffiti

ISBN 978-8886 98 383 9



9 788886 983839