



CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

PRINCIPALI NOVITA' INTRODOTTE PER IMU E TASI DALLA LEGGE DI STABILITA' 2016 (Legge n. 208 del 28/12/2015)

Con la Legge di Stabilità del 2016 sono state apportate importanti novità per l'IMU e per la TASI. Si riassumono di seguito e si evidenziano gli effetti per i contribuenti del Comune di Settimo Torinese.

TASI

TIPOLOGIE ESENTI/ESCLUSE DAL PAGAMENTO NEL 2016.

Abitazioni principali iscritte nelle categorie catastali da A/2 ad A/7 e relative pertinenze come definite ai fini IMU (*)
Unità posseduta da anziani o disabili ricoverati in modo permanente in istituti, purché non locata (<i>assimilata all'abitazione principale dal Regolamento del Comune di Settimo Torinese</i>)
Una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (<i>assimilata ad abitazione principale per legge</i>)

(*)

Definizione abitazione principale ai fini IMU: Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Definizione pertinenze ai fini IMU: Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Nota importante per le seguenti tipologie:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

Secondo le indicazioni fornite al Comune di Settimo da parte **del Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota del 11/05/2016**, rientrano nella nozione di abitazione principale, oltre alle pertinenze dell'abitazione principale, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche le fattispecie di assimilazione e di esclusione dall'IMU individuate dal medesimo art. 13, comma 2, del D.L. 201 del 2011, **con la conseguenza che alle unità immobiliari in questione la TASI non si applica, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**; l'esclusione in discorso opera non solo nel caso in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dal possessore ma anche nell'ipotesi in cui sia l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale.

TIPOLOGIE SOGGETTE AL PAGAMENTO NEL 2016.

TIPOLOGIA	ALIQUTA	DETRAZIONE
Unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal possessore e relative pertinenze così come definite ai fini IMU e tipologie equiparate/assimilate, in <u>categoria catastale A/1- A/8-A/9</u>	2,0 per mille	detrazione di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, con un massimo di € 400, purché, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità adibita ad abitazione principale, ripartita in parti uguali tra i soggetti possessori residenti e dimoranti nell'immobile. La detrazione spetta esclusivamente ai soggetti passivi "persone fisiche" e non si applica a soggetti diversi
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	1 per mille	/
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011	1 per mille	/

L'aliquota TASI è azzerata, per tutte le unità immobiliari che sono soggette ad IMU nell'anno 2016, ad eccezione della prima tipologia di cui alla tabella soprastante (abitazione principale in categoria A/1-A/8-A/9).

IMU

UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO A PARENTI

Premessa importante:

ALIQUOTA RIDOTTA:	0,76 %
CONDIZIONI INDISPENSABILI PER USUFRUIRE DELL'ALIQUOTA RIDOTTA:	
Unità immobiliare appartenente alle categorie catastali <u>da A/2 ad A/7</u> concessa in uso gratuito a <u>parenti fino al 1° grado (genitori/figli)</u> , che la utilizzano come <u>abitazione principale</u> , come definita dall'art. 13 comma 2 del DL n° 201/2011 e sue modifiche e integrazioni.	
L'agevolazione si applica ad <u>una sola unità immobiliare e alle sue pertinenze</u> .	
Per poter fruire delle agevolazioni previste, il soggetto passivo dovrà indicare nella <u>dichiarazione IMU</u> tutte le circostanze che possono determinare l'applicazione delle stesse. La mancata indicazione nei termini di legge determina l'inapplicabilità delle agevolazioni. Eventuali variazioni devono essere dichiarate con le stesse modalità	
<i>NOTA: Il Comune di Settimo Torinese aveva già previsto negli anni precedenti l'aliquota ridotta pari allo 0,76% (anziché aliquota ordinaria del 1,06%) e tale aliquota si applica anche per il 2016, nel rispetto delle condizioni sopra riportate</i>	

Novità Legge di Stabilità 2016 (*):

Fatta la premessa di cui sopra, ossia che **l'aliquota applicabile resta quella dello 0,76%** alle condizioni richiamate, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto, **in aggiunta**, che la base imponibile viene ridotta del 50% **soltanto** in presenza di tutte le seguenti condizioni:

<u>RIDUZIONE 50% BASE IMPONIBILE NEL RISPETTO DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI (ALIQUOTA 0,76%)</u>
unità immobiliari (eccetto quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale
il contratto di comodato gratuito deve essere registrato
il comodante deve possedere un solo immobile in Italia
il comodante deve avere sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato
il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale , ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
il soggetto passivo (comodante) attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo (quindi, per unità concesse in comodato nel 2016, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2017).

NOTE IMPORTANTI:

APPLICAZIONE	In presenza di tutte le condizioni previste dalla norma, la riduzione si applica sia <u>all'abitazione</u>, sia alle <u>pertinenze concesse in comodato gratuito</u> (<i>per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo</i>).
COMPROPRIETA'	In caso di comproprietà degli immobili, le condizioni di cui sopra si intendono riferite a ciascun soggetto comproprietario. Ad esempio: nel caso in cui due coniugi comproprietari concedano in uso gratuito al genitore di uno solo dei due coniugi, potrà usufruire della riduzione della base imponibile, per la sua quota, soltanto il coniuge che concede in comodato l'immobile al proprio genitore, mentre non potrà usufruire della riduzione l'altro coniuge, non essendo il soggetto comodatario parente in linea retta di primo grado (genitori/figli).

CONCETTO DI “UNICO IMMOBILE” POSSEDUTO IN ITALIA

In merito al concetto di possesso di “un solo immobile in Italia”, disposto dalla norma, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016, ha specificato che deve intendersi riferito all'immobile ad uso abitativo. In sintesi, secondo l'interpretazione ministeriale:

il comodante (soggetto passivo), oltre alle altre condizioni sopra indicate, può possedere, in Italia, soltanto due alloggi , di cui uno concesso in uso gratuito e uno adibito a propria abitazione principale, ubicati entrambi nello stesso comune. In tal caso – e nel rispetto di tutte le altre condizioni di cui sopra - la riduzione del 50% della base imponibile si applica sia all'alloggio sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito (<i>per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo</i>).
in caso di possesso di un terzo alloggio , ovunque ubicato e anche posseduto in quota parte, non si applica la riduzione della base imponibile
in caso di possesso di altri immobili non ad uso abitativo (ad esempio box in categoria C/6, luoghi di deposito in categoria C/2, terreni agricoli, aree fabbricabili, negozi, uffici, ecc.), si applica la riduzione della base imponibile sia all'alloggio sia alle pertinenze concesse in comodato gratuito (<i>per le condizioni e i limiti delle pertinenze, si rimanda alla definizione ai fini IMU: classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo</i>).

REGISTRAZIONE DEL COMODATO

Gli effetti ai fini IMU (riduzione 50% base imponibile) si producono con decorrenza diversa a seconda della forma con cui viene redatto il contratto di comodato:

TIPO CONTRATTO	DECORRENZA EFFETTI PER RIDUZIONE BASE IMPONIBILE IMU	CALCOLO MESI IMU X RIDUZIONE BASE IMPONIBILE 50%
Redatto in forma scritta	<u>Dal 1 gennaio 2016</u> (per contratti stipulati entro il 16 gennaio 2016 e registrati entro il 5 febbraio 2016)	12 mesi 2016 (salvo variazioni successive)
Redatto in forma scritta	<u>Dalla data di stipula</u> , con registrazione entro 20 giorni dalla stipula (per contratti stipulati dopo il 16 gennaio 2016 e registrati entro 20 giorni dalla stipula)	il mese nel quale viene stipulato il contratto è conteggiato per intero se la condizione si verifica per almeno 15 giorni
Redatto in forma verbale	<u>1 gennaio 2016</u> per contratto verbale già in essere, se registrato entro 1 marzo 2016 (*)	12 mesi 2016 (salvo variazioni successive)
Redatto in forma verbale	<u>Data di conclusione del contratto</u> per contratti verbali registrati dopo il 1 marzo 2016	il mese nel quale viene concluso il contratto è conteggiato per intero se la condizione si verifica per almeno 15 giorni

(*)
Tale scadenza è stata identificata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze richiamando l'art. 3, comma 2, della Legge 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), il quale prevede che "in ogni caso, le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore.". Essendo la nuova legge di Stabilità entrata in vigore il 1 gennaio 2016, il Ministero ha indicato pertanto nel 1 marzo 2016 (quindi 60 giorni dopo l'entrata in vigore) il termine entro il quale deve essere registrato il contratto per poter usufruire dell'agevolazione sin dal 1 gennaio 2016

Si rappresenta la disposizione, con **qualche esempio relativo ai contratti redatti in forma scritta:**

- 1) Contratto di comodato gratuito stipulato in data 5 gennaio 2016 e registrato in data 20 gennaio 2016 (cioè entro 20 giorni dalla stipula): in tal caso, la riduzione della base imponibile IMU del 50% si applica dal mese di gennaio 2016 in poi e quindi per tutto l'anno 2016 (salvo ovviamente che non intervengano variazioni successive), essendo la condizione (comodato gratuito) verificatasi per almeno 15 giorni nel mese di gennaio.
- 2) Contratto di comodato gratuito stipulato in data 31 gennaio 2016 e registrato in data 15 febbraio 2016 (cioè entro i 20 giorni dalla stipula): in tal caso, la riduzione della base imponibile IMU del 50% si applica dal mese di febbraio 2016 in poi e quindi per 11 mesi dell'anno 2016 (salvo ovviamente che non intervengano variazioni successive).

Si riporta il testo letterale della nuova norma in vigore dal 1 gennaio 2016: "Riduzione della base imponibile del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23."

UNITA' IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, una riduzione del 25% dell'imposta (*equivale a riduzione di imposta al 75%, come letteralmente disposto dalla norma*), determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune.

Il Comune ha stabilito un'aliquota ridotta del 0,4% per le seguenti tipologie e alle seguenti condizioni:

Unità immobiliari locate a **canone concordato**, a soggetti che le utilizzano come **abitazioni principali** (escluse le pertinenze), **Legge 431/98 art. 2 c. 3 e art.5 c. 1** e unità immobiliari locate rientranti nel progetto "LO.CA.RE." (escluse le pertinenze). Per poter fruire delle agevolazioni previste, il soggetto passivo dovrà indicare nella dichiarazione IMU tutte le circostanze che possono determinare l'applicazione delle stesse. La mancata indicazione nei termini di legge determina l'inapplicabilità delle agevolazioni. Eventuali variazioni devono essere dichiarate con le stesse modalità. Nella dichiarazione dovranno essere indicati i nominativi dei beneficiari delle tipologie agevolate.

Pertanto, dal combinato disposto delle regole comunali e della nuova disposizione della Legge di Stabilità 2016, per il Comune di Settimo Torinese si avranno per il 2016 le seguenti situazioni:

TIPOLOGIA	ALIQUOTA	RIDUZIONE
Unità immobiliari locate a canone concordato , a soggetti che le utilizzano come abitazioni principali (escluse le pertinenze), Legge 431/98 art. 2 c. 3 e art.5 c. 1 e unità immobiliari locate rientranti nel progetto "LO.CA.RE." (escluse le pertinenze (**))	0,4%	L'imposta è ridotta del 25 % (equivale a imposta calcolata al 75%)
Unità immobiliari locate a canone concordato ai sensi della Legge 431/98, non utilizzata come abitazione principale da parte del soggetto utilizzatore (**)	1,06 %	L'imposta è ridotta del 25 % (equivale a imposta calcolata al 75%)

(**)

Per poter fruire delle agevolazioni previste, il soggetto passivo dovrà indicare nella dichiarazione IMU tutte le circostanze che possono determinare l'applicazione delle stesse. La mancata indicazione nei termini di legge determina l'inapplicabilità delle agevolazioni. Eventuali variazioni devono essere dichiarate con le stesse modalità. Nella dichiarazione dovranno essere indicati i nominativi dei beneficiari delle tipologie agevolate.

TERRENI AGRICOLI

NUOVE ESENZIONI DAL 2016 DEI TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI NEL TERRITORIO DI SETTIMO TORINESE (Legge di Stabilità 2016)
Terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola
a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile

Tutte le altre tipologie di terreni agricoli restano soggette ad IMU come nel 2015