Immobili: la Tasi inglobata nell’Imu

real-estate-3408039-1280-1562e394

Il 2020 porta una leggera semplificazione per la tassa più odiata dai proprietari di immobili (oltre il 70% degli italiani). Scompare la Tasi, inglobata nell’Imu che subisce alcune modifiche.Tutto invariato invece in Friuli Venezia Giulia e a Trento e Bolzano dove si continuerà ad applicare l’Imis e l’Imi.

? CALCOLO DEI GIORNI DI POSSESSO

Per quanto riguarda l’aspetto regolamentare, è stata risolta la questione relativa al computo del mese di possesso secondo cui bisognava contare per intero il mese in cui il possesso si era protratto per almeno 15 giorni. Nella pratica poteva accadere che in determinati casi, risultassero debitori d’imposta per il mese in cui avveniva il trasferimento immobiliare sia l’acquirente che il venditore, perché entrambi possessori dell’immobile per almeno 15 giorni. Dal 2020 è stato specificato che il giorno in cui avviene il passaggio è conteggiato in capo all’acquirente e che quest’ultimo è chiamato a pagare l’intera imposta del mese del trasferimento se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del venditore (tipico se l’atto viene stipulato il giorno 16 di un mese che ne ha 30).

? DICHIARAZIONE IMU AL 30 GIUGNO

La scadenza della presentazione della dichiarazione ritorna al 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui è iniziato il possesso dell’immobile o sono intervenute variazioni rilevanti per la determinazione dell’imposta (nel 2019 il termine per l’adempimento era stato spostato al 31 dicembre)

? DEDUZIONE DAL REDDITO DI IMPRESA

Anticipata di un anno, ossia al 2022 per i contribuenti con esercizio coincidente con l’anno solare, l’introduzione della deducibilità integrale dal reddito d’impresa e professionale dell’Imu dovuta sui beni strumentali.

NOVITÀ IN TEMA DI ALIQUOTE ED ESENZIONI

In merito alle aliquote, sono poche le novità e la nuova Imu ricalca quella dello scorso anno. Di seguito riepiloghiamo i caratteri salienti:

? IMMOBILI DIVERSI DALL’ABITAZIONE PRINCIPALE

Per gli altri immobili diversi dall’abitazione principale l’aliquota di base è stabilita nella misura dello 0,86 per cento. I Comuni, con delibera del Consiglio, possono aumentarla fino all’1,06% o azzerarla. Gli enti locali che già applicavano la maggiorazione della Tasi (fino a un massimo dello 0,8 per mille) hanno facoltà di innalzare l’aliquota fino all’1,14%, comunque senza poter sforare la misura della maggiorazione applicata nel 2015 e confermata fino al 2019.

? CAPANNONI (IMMOBILI GRUPPO D)

Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, l’aliquota di base è ugualmente fissata allo 0,86%, pari alla somma delle vecchie aliquote Imu (0,76%) e Tasi (0,1%). L’imposta corrispondente allo 0,76% è riservata allo Stato, mentre ai Comuni è concesso di incrementare l’aliquota fino all’1,06% o di diminuirla fino allo 0,76%, senza quindi facoltà di intervenire sulla quota ad appannaggio dell’erario.

? IMMOBILI A/1, A/8, A/9

Oltre a confermare l’esenzione per l’abitazione principale non di lusso e per le relative pertinenze, l’aliquota di base per l’abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (rispettivamente, abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville, castelli o palazzi di valore artistico o storico) e relative pertinenze è ora stabilita nella misura dello 0,5%, con facoltà per il Comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all’azzeramento.

? PENSIONATI ISCRITTI AIRE

Abolita la disposizione di favore della vecchia disciplina Imu, secondo la quale era considerato adibito ad abitazione principale, l’immobile posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto dal cittadino italiano non residente nel territorio dello Stato e iscritto all’Aire (Anagrafe degli italiani residenti all’estero), titolare di pensione nel Paese di residenza, sempre che l’appartamento non risultasse locato o dato in comodato d’uso.

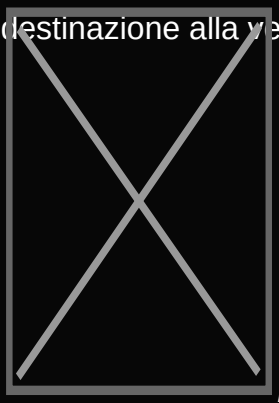
? FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Si riduce la tassazione sui fabbricati rurali ad uso strumentale, per i quali l’aliquota di base è dello 0,1%, e che i Comuni possono ridurre fino all’azzeramento.

? BENI MERCE

Per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita (“beni merce”), l’aliquota di base sarà pari allo 0,1% negli anni 2020 e 2021, con possibilità, per i Comuni, di aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all’azzeramento. Dal 2022, per tali beni, fino a quando permane la

destinazione alla vendita e non sono locati, saranno esenti dall’Imu



*Il dr. Walter Pugliese risponde alle domande inoltrate a: **info@studiowpugliese.it***

che verranno pubblicate sui prossimi numeri del mensile. Chi volesse inviare le domande autorizza MIXER a pubblicare i suoi riferimenti (nome, cognome, indirizzo e-mail) a meno di esplicita richiesta contraria.

tel. 02/36755000 / fax 02/83428751
info@studiowpugliese.