

La legge di stabilità per l'anno 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208), ha introdotto numerose novità in materia di tributi locali IMU e TASI:

IMU - Abitazioni concesse in comodato ai parenti (comma 10)

Dall'anno 2016 è prevista la riduzione del 50% della base imponibile purché siano rispettate **contemporaneamente** le seguenti condizioni:

- il comodato deve essere fra parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli);
- l'immobile oggetto di comodato non deve essere di lusso, quindi non deve appartenere ad una delle seguenti categorie catastali: A1/A8/A9;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (ciò comporta un onere di € 200,00 per la registrazione più euro 16,00 di marche da bollo per ogni quattro pagine di contratto);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune.

Nella pratica può accadere, ad esempio, che due genitori comproprietari siano residenti in Comuni diversi e che solo uno risieda nel Comune in cui insiste l'immobile concesso in comodato al figlio. In tal caso la riduzione spetterà al solo genitore coincidente con il Comune di residenza del figlio. L'altro pagherà per intero l'imposta corrispondente alla propria quota.

Per ottenere il beneficio è necessario che il comodante possieda un solo immobile in Italia ed abbia la residenza anagrafica e dimori abitualmente nello stesso comune in cui si trova la casa data in comodato. Il beneficio si applica altresì nel caso in cui il comodante possieda nello stesso comune, oltre all'appartamento concesso in comodato, un altro appartamento comunque non "di lusso" (A1-A8-A9) adibito a propria abitazione principale. Al comodatario invece non vengono poste condizioni; nel caso in cui, ad esempio, lo stesso risulti essere proprietario anche di numerosi appartamenti, il beneficio per il comodante spetta ugualmente.

I requisiti devono essere attestati nel modello di dichiarazione IMU da presentarsi entro il 30 giugno 2017 per l'anno 2016. Quindi non sono più valide le certificazioni o dichiarazioni presentate in funzione delle disposizioni regolamentari, considerato che le condizioni sono cambiate e che la norma prevede espressamente che il soggetto passivo **deve certificare i suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.**

IMU - Esenzione terreni agricoli (comma 13)

Il comma 13 prevede il ripristino dell'esenzione dal pagamento dell'IMU per i terreni agricoli secondo le disposizioni previste nella circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, nella quale venivano specificati i Comuni montani e collinari i cui terreni fruivano dell'esenzione ICI, ora applicabile all'IMU.

La norma dispone inoltre che, a decorrere dall'anno 2016, oltre che ai Comuni di cui sopra l'esenzione si applica anche ai terreni agricoli:

a) **Posseduti e condotti direttamente** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Quindi anche nei Comuni cosiddetti **di pianura** gli agricoltori in possesso dei requisiti di cui sopra saranno esenti dal pagamento dell'IMU.

Rimangono soggetti al pagamento invece tutti quei terreni che non sono coltivati direttamente, ad esempio dati in affitto, anche se ad agricoltori. **Per godere del beneficio i due requisiti, possesso e conduzione diretta, si devono manifestare contemporaneamente.**

b) Ubicati nelle isole minori di cui all'allegato A) della Legge n. 448 del 2001 (tutte le isole escluse la Sicilia e la Sardegna).

c) A immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Relativamente ai suddetti punti b) e c), l'agevolazione spetta in ogni caso indipendentemente dal possesso e dalla conduzione.

TASI

Il comma 14 lettera b) della legge di stabilità, ridefinisce il presupposto impositivo della Tasi, prevedendo l'esclusione dell'abitazione principale.

Con il richiamo all'art. 13 comma 2 del D.L. 201/2011 vengono stabilite le medesime condizioni dell'IMU per quanto concerne la fattispecie dell'abitazione principale e relative pertinenze. Quindi, nell'esonero oltre all'abitazione sono ricomprese anche le pertinenze nella misura di una unità per ogni immobile di categoria C/2-C/6-C/7.

L'esonero non opera per le unità immobiliari cosiddette di lusso e classificate nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9.

Esenzione TASI abitazione principale e quota inquilino (comma 14, lettere a e d)

Il comma 14 lettera a) modifica l'art. 1 comma 639 della L. 147/2013 e prevede l'abolizione del pagamento della Tasi, oltre che dall'abitazione principale del possessore, anche **della quota a carico dell'inquilino o comodatario, purchè da esso utilizzata come abitazione principale.**

Il beneficio non spetta per gli immobili di categoria A/1-A/8-A/9. Per tali immobili il possessore e l'utilizzatore continueranno a corrispondere il tributo come nel 2015.

Inoltre l'utilizzatore dovrà avere la **dimora abituale e la residenza nell'immobile** che non deve comunque essere di categoria A1-A8-A9.

La lettera d) dispone che il **possessore** di un immobile destinato ad abitazione principale del detentore e purchè non di lusso (A1-A8-A9), verserà la Tasi nella medesima percentuale prevista per l'anno 2015 (minimo 70% - massimo 90%, vedasi regolamento comunale). Se il Comune non ha stabilito nel proprio regolamento la percentuale, la stessa sarà applicata nella misura del 90%.

Immobili costruiti e destinati alla vendita (comma 14, lettera c)

La lettera c) del comma 14 dispone che l'aliquota Tasi per i cosiddetti "beni merce", cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, purchè non locati, è ridotta all'uno per mille.

Per tali immobili rimane comunque l'esenzione IMU così come prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del D.L. 201/2011.

Assimilazioni all'abitazione principale (comma 15)

Per effetto del comma 15 vengono assimilati all'abitazione principale:

- gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci studenti universitari, anche in assenza della residenza anagrafica;
- gli alloggi sociali;
- le unità non locate dei dipendenti delle Forze armate.

Separazione dei coniugi e assegnazione della casa coniugale (comma 16)

Il comma 16 prevede l'esclusione del pagamento dell'IMU relativa alla casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di atto di separazione legale, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Tale esclusione non opera per le abitazioni ricomprese nelle categorie A/1-A/8-A/9. In tal caso l'IMU è comunque dovuta nella misura ridotta del 4 per mille con l'applicazione della detrazione di € 200,00. Qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta per ognuno di essi in proporzione alla quota per la quale la destinazione si verifica, a nulla rilevando la quota di possesso.

Fabbricati a destinazione speciale - "Imbullonati" (commi 21 - 24)

La nuova disposizione del comma 21 rivede, a decorrere dall'anno d'imposta 2016, il meccanismo di attribuzione della rendita catastale per gli immobili a destinazione speciale di categoria "D". L'attribuzione dovrà avvenire per stima diretta, tenendo conto di una serie di elementi caratterizzanti l'immobile, quali suolo, costruzioni ed elementi strutturalmente connessi. Sono esclusi dalla stima i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.

A decorrere dal 1° gennaio 2016 gli intestatari degli immobili di categoria "D", rientranti nelle previsioni di cui al comma 21, **potranno** ridefinire le rendite catastali con i nuovi criteri presentando gli atti di aggiornamento mediante la procedura DOCFA.

Per il solo anno 2016, se gli atti di aggiornamento verranno presentati **entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali conseguenti avranno efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016.**

Per gli atti presentati oltre tale termine, **le nuove rendite decorreranno dal 1° gennaio dell'anno successivo.**

E' bene chiarire che la norma non ha carattere interpretativo ma novativo, per cui produce i propri effetti a decorrere dal 1° gennaio 2016.