



1) **IMU** - Si paga su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli ed è dovuta solo dai proprietari o da chi vanta diritti reali di godimento sugli immobili.

- **Non è dovuta sulle abitazioni principali** (tranne categorie A1-A8-A9 e relative pertinenze) e **sulle pertinenze** limitatamente ad un immobile per categoria C/2-C/6-C/7, sugli immobili ad esse assimilate per legge o per regolamento comunale;

- dal 2016 **non** è dovuta per i terreni agricoli condotti direttamente da IAP e/o coltivatori diretti iscritti alla previdenza agricola e per i terreni ricadenti in aree montane e di collina (*da verificare zona per zona*);
- dal 2016 è prevista una riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta a condizione che:
 - l'unità immobiliare non sia nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - il contratto di comodato sia registrato all'Agenzia delle Entrate;
 - il comodatorio utilizzi l'immobile come abitazione principale;
 - il comodante sia residente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - il comodante non possieda, oltre all'immobile concesso in comodato, altre unità immobiliari ad uso abitativo in Italia oppure possieda solo oltre all'immobile concesso in comodato, l'abitazione principale nel medesimo Comune in cui è ubicato l'alloggio concesso in comodato.

Il comodante che usufruisce dell'agevolazione **sarà tenuto a presentare la dichiarazione ai fini IMU.**

2) **TASI** - E' l'imposta sui servizi indivisibili e si applica su tutti i fabbricati e sulle aree fabbricabili tranne i terreni agricoli ed è a carico sia del proprietario/possessore **che del detentore/utilizzatore**, compreso gli **inquilini**, per questi ultimi in misura compresa tra il 10 e 30 per cento sempre secondo quanto stabilito dalle delibere comunali (*In diversi comuni tale percentuale è azzerata*).

In caso di locazione finanziaria (leasing) è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Entrambi i soggetti "proprietario ed inquilino" sono interessati da distinta obbligazione d'imposta verso il comune ed ognuno deve calcolare la sua parte.

- Dal 2016 è esclusa **l'abitazione principale, tranne le categorie A1-A8-A9 e relative pertinenze** (*salvo diverse delibere comunali*), sia per i proprietari che per gli utilizzatori/inquilini.

Al fine di poter adempiere entro il prossimo **16 GIUGNO 2017** al calcolo dell'acconto **IMU e TASI 2017** è necessario comunicare e/o consegnare allo studio,

entro il **26 maggio p.v.** (*se **NON** già provveduto in corso d'anno*)

- tutta la documentazione, **anno 2017**, relativa agli immobili, in particolare:
 - copia atti di compravendita (rogiti) relativi ad acquisti/vendite (*eventuali 2016 solo se non già consegnati*);
 - visure aggiornate con eventuali nuove rendite catastali, effettuate a cura di Vs. tecnici di fiducia se si sono verificati interventi e variazioni agli immobili;
 - **contratti di leasing** immobiliari perfezionati ed **atti notarili di riscatto degli stessi**;
 - **contratti di comodato ad uso gratuito a parenti in linea retta**;
 - **comunicazioni** di comodato e/o uso gratuito presentate ai relativi comuni previa consultazione uffici e delibere;
 - eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale c.d. "imbullonati" cat. D ed E**;
 - eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale impianti fotovoltaici**;
 - **contratti di locazione/affitto con decorrenza 2017 specificando se per l'inquilino è abitazione principale**;
 - copia atti di successione;
 - eventuali dichiarazioni di **inagibilità** inoltrate all'Agenzia del Territorio e/o al comune;
 - variazioni delle condizioni di inagibilità;
 - segnalazione di immobili di interesse storico – artistico;
 - accatastamenti di fabbricati rurali;



- variazioni colturali dei terreni agricoli e/o trasformazione in aree edificabili o viceversa;
- nuovi accatastamenti/costituzioni;
- frazionamenti; demolizioni; fusioni o altre variazioni che riguardino i fabbricati;
- **verifica che i propri terreni agricoli non siano stati inclusi come edificabili nel P.R.G. /PGT comunale,**

per le aree edificabili è necessario comunicare:

- *identificativi catastali dei mappali edificabili con zona di ubicazione nel PGT del comune o certificato di destinazione urbanistica;*
- *valore attribuito dal comune al mq.*

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

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

Riferimento Rag. Mara Mondadori: mara.mondadori@mantovanieassociati.it

D.ssa Nives Arveti: nives.arveti@mantovanieassociati.it

Riepilogo modalità di pagamento F24:

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

I soggetti privati non titolari di Partita IVA dovranno valutare se effettuare l'iscrizione al sistema FISCONLINE dell'Agenzia delle Entrate o stipulare un apposito contratto di home banking con la propria banca (se non già in essere), mentre le aziende/ditte dovranno valutare l'iscrizione ad ENTRATEL o FISCONLINE.

In ogni caso si potrà comunque optare per affidarsi ad un intermediario abilitato, tra i quali lo scrivente Studio.

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

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani

Le circolari sono disponibili anche sul sito www.mantovanieassociati.it