

Normativa e prassi

## Stabilità 2016: novità sostanziali per le imposte locali immobiliari - 3

**Riduzione al 75% dell'Imu e della Tasi dovuta sui fabbricati dati in locazione a canone concordato. Niente più Ivie sull'abitazione principale posseduta fuori dall'Italia**



Dopo esserci occupati, in due precedenti interventi, delle novità riguardanti l'abitazione principale e i terreni agricoli, in quest'ultimo contributo una carrellata sulle altre disposizioni contenute nella [legge di stabilità 208/2015](#) in materia di fiscalità locale degli immobili.

**Invio delle delibere comunali** (comma 10, lettera d; comma 14, lettera e)

La trasmissione al ministero dell'Economia e delle Finanze, da parte dei Comuni, dei regolamenti e delle delibere su aliquote e detrazioni in materia di Imu e di Tasi dovrà avvenire con una settimana di anticipo rispetto

alla scadenza in vigore fino allo scorso anno: 14 ottobre, non più 21 ottobre. Ciò per consentirne la pubblicazione sul sito del dipartimento delle Finanze entro il termine del 28 ottobre. Il mancato tempestivo invio delle informazioni comporterà l'applicazione delle regole in uso l'anno precedente; infatti, il versamento della seconda rata dei due tributi deve essere effettuato sulla base degli atti pubblicati dal Mef alla data del 28 ottobre di ciascun anno d'imposta.

**Imposte immobiliari di Bolzano e Trento** (commi 11 e 12)

È stata abrogata la norma contenuta nel Dlgs 23/2011 ("federalismo fiscale municipale") che disponeva una riserva di disciplina a favore delle province autonome di Trento e Bolzano ("*...possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale...*").

Inoltre, sono stati estesi alle imposte immobiliari istituite dalle due province autonome (Imi per Bolzano, Imis per Trento) gli effetti sostitutivi dell'Irpef, già riconosciuti all'Imu. Di conseguenza, anche le due imposte immobiliari provinciali sostituiscono, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute per i redditi fondiari relativi ai beni non locati (fermo restando l'assoggettamento a Irpef del 50% del reddito prodotto dagli immobili situati nello stesso comune dell'abitazione principale). Il principio ha effetto retroattivo, a decorrere dal periodo d'imposta 2014.

**Tasi ridotta per gli "immobili-merce"** (comma 14, lettera c)

Gli "immobili-merce", ossia i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, scontano il tributo sui servizi indivisibili con l'aliquota ridotta dello 0,1%; questo, fino a quando

permane la destinazione d'origine e sempre che non siano dati in locazione. Ai Comuni, comunque, è data la facoltà di variare la percentuale, aumentandola fino allo 0,25% o diminuendola fino all'azzeramento.

### **Case destinate a universitari e Imu (comma 15)**

L'esenzione dall'Imu, già prevista per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, spetta anche nel caso in cui si tratti di studenti universitari che non vi trasferiscono la residenza anagrafica.

### **Niente più Ivie sull'abitazione principale (comma 16)**

La disciplina Ivie è stata allineata a quella Imu: l'immobile posseduto fuori dall'Italia e adibito a propria abitazione principale e le relative pertinenze (così come la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione o divorzio) sono esenti dall'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero. Fanno eccezione gli immobili "di lusso", cui si applica l'aliquota ridotta dello 0,4%, con detrazione di 200 euro da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale.

### **L'Imus non vedrà la luce (comma 25)**

È stata abrogata la disposizione contenuta nel decreto sul federalismo fiscale municipale (Dlgs 23/2011), che aveva previsto l'introduzione, con delibera comunale, dell'imposta municipale secondaria (Imus). Il nuovo tributo avrebbe dovuto sostituire: la tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Tosap), il canone di occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni (Icpdpa), il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari (Cimp).

### **Aliquote e tariffe: aumenti sì, aumenti no (commi 26-28)**

Per il 2016 è sospesa l'efficacia delle leggi regionali e delle delibere comunali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per il 2015.

Il blocco non riguarda gli enti in dissesto finanziario e la Tari, la tassa per la raccolta dei rifiuti, per quantificare la quale, inoltre, i Comuni potranno ancora basarsi, per il biennio 2016-2017, sulle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolta e non sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti.

Infine, previa espressa delibera confermativa, i Comuni potranno applicare la maggiorazione Tasi (fino allo 0,8 per mille) anche nel 2016, comunque nella stessa misura in vigore lo scorso anno. Limitandola, ovviamente, agli immobili non esentati dal tributo.

### **Il canone concordato riduce le imposte locali (commi 53-54)**

È stato introdotto uno sconto del 25% per gli immobili dati in locazione a canone concordato: entrambi i tributi locali (Imu e Tasi), calcolati applicando le rispettive aliquote deliberate dal Comune, sono ora dovuti nella misura ridotta del 75 per cento.

3 – fine.

La [prima parte](#) è stata pubblicata giovedì 7 gennaio

La [seconda parte](#) è stata pubblicata venerdì 8 gennaio.

Sull'argomento, leggi anche "[Stabilità 2016: sugli imbullonati un vero cambiamento di stima](#)"

**r.fo.**

*pubblicato Martedì 12 Gennaio 2016*

---