

Tasi azzerata sulle prime case e sui fabbricati «assimilati»

Requisiti (quasi) impossibili per lo sconto sulle abitazioni in comodato

Pasquale Mirto

Partendo dall'abolizione della Tasi per l'abitazione principale, la legge di Stabilità 2016 prevede diversi interventi per la casa.

Le abitazioni principali

Dal 2016 saranno escluse dalla Tasi le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del possessore nonché dell'utilizzatore e del suo nucleo familiare, escluse quelle di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

L'esenzione opera, quindi, anche per i detentori, a qualsiasi titolo (locazione, comodato) di un fabbricato non di lusso destinato a propria abitazione principale. Per le abitazioni principali degli utilizzatori resta però dovuta la quota a carico del possessore, nella misura stabilita dal Comune nel 2015 (nel silenzio dell'ente 90%). Per le abitazioni di lusso, invece, continua ad applicarsi l'Imu, con l'aliquota approvata nel 2015 e la detrazione di 200 euro.

I comodati

È abrogata la disposizione che permetteva ai Comuni di disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti. Queste abitazioni saranno nel 2016 soggette ad aliquota ordinaria, salvo che non si rispettino le condizioni previste per il nuovo comodato, il quale però non prevede più l'assimilazione ma solo una riduzione al 50% della base imponibile.

La nuova assimilazione opera per le unità immobiliari non di lusso concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che le usano come abitazione principale, sempre che il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimora abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche se il comodante possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, sempre non di lusso.

Le «assimilazioni»

Con una modifica alla disciplina Tasi (comma 669 della legge 147/2013) si chiarisce quali sono le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. Si tratta, nel rispetto delle condizioni specificate in norma, di:

- abitazioni dei residenti all'estero;
- abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci;

- alloggi sociali;
- ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione;
- immobile dei militari;
- se previsto dal regolamento comunale, abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.

A questi casi si aggiunge quello delle abitazioni di proprietà delle coop edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica.

Gli affitti concordati

Doppia agevolazione per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998). Dal 2016 l'Imu e la Tasi, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, sono dovute nella misura del 75 per cento.

Lo stop ai rincari

La legge di Stabilità «sospende» le delibere che dispongono aumenti tributari per il 2016. Ciò implica che anche gli aumenti già deliberati nel 2015, ma con effetti dal 2016, saranno inefficaci. La sospensione, invece, non opera per la Tari.

Sono salve per il 2016 le delibere tributarie del 2015 approvate con un solo giorno di ritardo, in seguito alla singolare sanatoria che ha disposto per legge che il «30 luglio» si interpreta come «31 luglio». Per gli altri Comuni che hanno approvato in ritardo, nel 2016 saranno applicabili le stesse misure del 2014.

Comunque, per il 2016 è stata mantenuta la possibilità, per i Comuni, di utilizzare la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille, a condizione però che vi sia nel 2016 una espressa deliberazione di Consiglio comunale confermativa della misura applicata per il 2015.

La tassa rifiuti

La legge di Stabilità rinvia al 2018 due importanti prescrizioni sulla Tari. La prima riguarda la possibilità di derogare ai coefficienti di produzione, cui fanno riferimento gli allegati al Dpr 158/1999, ed è non considerare, per le utenze domestiche, il numero dei componenti della famiglia. Di fatto, un'applicazione della Tari molto simile alla Tarsu.

Il secondo rinvio riguarda la norma che avrebbe imposto ai Comuni, nella determinazione dei costi che devono trovare copertura integrale con la tariffa, di avvalersi anche delle risultanze dei fabbisogni standard.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I bonus

01 | ABITAZIONI PRINCIPALI

In generale esenti da Tasi e da Imu. Se sono di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) sono soggette a Imu, con aliquota dal 4 al 6 per mille e detrazione di 200 euro. Soggette a Tasi, se prevista dal Comune

02 | COMODATI

Riduzione al 50% della base imponibile. Imposta stabilita con aliquota ordinaria. Il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario e può avere solo un'altra abitazione, nel medesimo Comune, destinata a propria abitazione principale

03 | ABITAZIONI ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE PER LEGGE

Abitazioni dei residenti all'estero, delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci o studenti universitari che siano soci anche se non hanno la residenza, alloggi sociali, ex casa coniugale assegnata dal giudice, immobili dei militari

04 | ABITAZIONI ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE CON REGOLAMENTO COMUNALE

Abitazione degli anziani o disabili che hanno la residenza in istituti di ricovero o sanitari

05 | AFFITTI CONCORDATI

Imu e Tasi ridotte al 75 per cento, considerando l'aliquota deliberata dal Comune

