

**Conosci qualcuno interessato a ricevere notizie della Fnp?**

**invia mail con nome e recapito mail della persona interessata a [pensionati.milano@cisl.it](mailto:pensionati.milano@cisl.it).**

### **IMU E TASI 2018, ISTRUZIONI PER IL PAGAMENTO DELLA PRIMA RATA.**

Anche quest'anno è arrivata la scadenza di **acconto Imu e Tasi** ma con poche sorprese, solo per la semplice ragione che le aliquote non potevano essere aumentate oltre il tetto massimo, che quasi tutti i Comuni hanno raggiunto da anni. Quindi non si pagherà, tranne rari casi, più dell'anno scorso. E' sempre meglio verificare con Il Comune ma , quasi sempre, i cittadini potranno copiare lo stesso importo del 2017 se non hanno variato la loro situazione immobiliare, e versare entro **lunedì 18 giugno 2018** (la scadenza naturale è il 16 giugno ma si tratta di un sabato, quindi lo slittamento è automatico).

### **IMU E TASI 2018, ALIQUOTE E ESENZIONI SONO DECISE DAI SINGOLI COMUNI**

Il meccanismo di calcolo delle imposte è rimasto invariato, ma potrebbero esserci state delle variazioni per quel che riguarda le aliquote applicate dai singoli comuni, oltre a eventuali modifiche intervenute sugli immobili, come per esempio l'attribuzione di una nuova rendita catastale. Pertanto la base imponibile resta sempre determinata dalla rendita catastale, rivalutata del 5%, cui poi applicare dei coefficienti da moltiplicare che variano a seconda della categoria catastale dell'immobile. Dato che quella di giugno 2018 è la rata di acconto, una volta calcolata l'imposta annua mediante le aliquote applicate, bisognerà versare il 50% dell'importo dovuto, rimandando a **lunedì 17 dicembre 2018** (dato che il 16 è domenica) il saldo finale. Ricordiamo, che per evitare sorprese, è sempre meglio verificare le aliquote che i Comuni hanno deciso di applicare nei casi di agevolazione.

Meglio rivolgersi ai Caf Cisl ma si può fare il calcolo anche da soli, seguendo le apposite istruzioni pubblicate su giornali e/o on line. Occorre conoscere la rendita catastale del proprio immobile, l'aliquota stabilita dalla delibera del Comune in cui si trova, se si ha diritto a detrazioni o agevolazioni. Se le aliquote fissate dal Comune non sono variate Imu e Tasi da pagare sono le stesse dell'anno precedente.

### **IMU E TASI 2018 , PERCHÈ SI PAGA LA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI**

Imu e Tasi sono due tasse da pagare entro il 18 giugno 2018 (acconto 50% o tutto subito il 100%) per evitare di incorrere in eventuali sanzioni. L'Imu, molto conosciuta, è la tassa sulla casa mentre la Tasi, meno conosciuta, è l'acronimo di tassa sui "servizi indivisibili". In poche parole si tratta di un'imposta che noi paghiamo al Comune in cui abitiamo, per avere tutti quei servizi che appunto il Comune "dovrebbe erogare" per i cittadini: la pulizia dei marciapiedi, la luce dei lampioni, l'erba nei giardinetti tagliata, le buche delle strade rattoppate, .... e via dicendo. Quindi non è un servizio specifico per qualcuno ma bensì per la collettività. Tutti la dobbiamo pagare perché, spesso e volentieri in maniera diretta e/o indiretta, usufruiamo dei servizi.

### **IMU E TASI 2018, QUANDO E' DOVUTA**

L'Imu si deve versare per il possesso di qualunque immobile, terreno o area edificabile. Dal 2014 **sono esenti dall'Imu le abitazioni principali** di categoria catastale A2, A3, A4, A5, A6 e A7; i fabbricati rurali strumentali e i terreni nei comuni montani (per i parzialmente delimitati dovete verificare se il terreno è in zona esente).

per chi vuole saperne di più  
<https://www.fnpmilanometropoli.it/>

L'imposta Imu è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Dal 2016 l'esenzione per l'abitazione principale è stata estesa alla Tasi. L'esenzione Tasi si applica anche alla quota dovuta dall'inquilino in caso l'immobile locato sia abitazione principale dello stesso.

La Tasi **non deve essere pagata** da chi possiede la cosiddetta prima casa, ovvero, un'abitazione che è anche quella principale. Mentre **va pagata** da chi possiede una seconda casa, un negozio, un ufficio, un immobile di impresa e un fabbricato rurale ad uso strumentale. Unica eccezione, se la prima casa rientra nella categoria di prima casa di lusso, in questo caso va pagata.

La Tasi la deve versare anche l'utilizzatore quando l'immobile non è utilizzato dal proprietario (inquilino, comodatario). La Tasi non si versa **solo** per gli immobili per i quali il Comune ha deliberato aliquota zero.

In presenza di **immobili affittati** con contratto di locazione regolarmente registrato, il pagamento dell'imposta non spetta più al locatario, "a patto che questo adibisca l'immobile a prima casa - in caso contrario, la quota Tasi dovuta dall'inquilino varia dal 10 al 30% - ma solo dal proprietario. Paga il proprietario anche in caso di affitti brevi, sotto i 6 mesi. Per gli immobili locati a canone concordato l'aliquota Tasi stabilita dal Comune è ridotta del 25%". La sostanza non cambia anche quando si parla di immobili dati in comodato d'uso ai parenti di primo grado con Isee inferiore a 15.000 euro. In queste situazioni in cui il proprietario dell'immobile, ovvero il genitore o il figlio, concede in comodato d'uso l'immobile, la base imponibile dell'imposta è ridotta del 50%. Anche in questi casi è bene verificare le disposizioni dei singoli Comuni.

#### **IMU E TASI 2018, NEI CASI DI COMPROPRIETA'**

E' bene ricordare che non serve essere proprietario unico di un immobile per essere soggetto all'imposta. Basta infatti essere comproprietario, vuoi per eredità, piuttosto che per scelta di acquisto in multiproprietà, per rientrare tra coloro che devono versare Imu e Tasi. Dunque bisognerà **provvedere pro quota al pagamento** dell'imposta. Non mancano però Comuni che consentono di effettuare un versamento cumulativo da parte di uno dei proprietari, cosa che può risultare comodo quando in famiglia si ha un immobile ereditato, di modo che sia solo uno dei membri a dover compilare il modulo F24 e/o il bollettino postale centralizzato. Anche in questo caso è bene verificare le disposizioni dei singoli Comuni.

#### **IMU E TASI 2018, LA SOGLIA MINIMA PER IL PAGAMENTO**

Effettuare il versamento di quanto dovuto tramite modello F24 o con lo speciale bollettino postale centralizzato. Va ricordato che il versamento va fatto solo se l'importo (annuale) dovuto supera i 12 euro. Da tenere presente che gli arrotondamenti si fanno all'euro per difetto quando si è di fronte a un importo che contiene fino a 49 centesimi, per eccesso se invece è superiore. Dunque fino a 12,49 euro non è dovuto alcun importo. **Tuttavia questa è la regola generale ma ogni Comune ha la facoltà di stabilire un importo minimo diverso.** Anche in questo caso è bene verificare le disposizioni dei singoli Comuni.

per chi vuole saperne di più  
<https://www.fnpmilanometropoli.it/>

L'errore più ricorrente nel versamento minimo è quello di considerare non dovuto il singolo versamento, di acconto o di saldo, se inferiore a 12 euro o al diverso limite stabilito dal Comune. Il raffronto con l'imposta minima da versare va invece fatto con l'imposta annua calcolata sulla base delle aliquote da applicarsi alla tipologia d'immobile posseduta: solo se l'imposta complessiva annua, così determinata, è inferiore alla soglia minima, il versamento è da considerarsi non dovuto. Se, ad esempio, un contribuente deve versare 11 euro in acconto e 11 euro a saldo dovrà comunque versare 22 euro a saldo.

L'importo dovuto va altresì rapportato al singolo soggetto passivo. Nel caso di un fabbricato per il quale risulta complessivamente dovuto un importo di 30 euro, se questo è posseduto pro quota da tre contribuenti, che non hanno altri immobili, nessun importo sarà dovuto, posto che ognuno è tenuto a versare in ragione della propria quota di possesso. Questa è la regola generale ma ogni Comune ha la facoltà di stabilire un importo minimo diverso.

Occorre infine ricordarsi che l'importo minimo non è da riferirsi al singolo oggetto imponibile ma a quanto dovuto complessivamente dovuto a titolo di imposta al Comune. Pertanto, se un contribuente deve corrispondere 40 euro per l'abitazione principale e 6 euro per un altro immobile, occorrerà versare 46 euro.

Attenzione però alla Tasi: nel caso specifico di questo tributo, occorrerà prestare particolare attenzione al caso dei fabbricati locati. Se l'importo annuo dovuto per il fabbricato è di 70 euro, e il Comune ha posto a carico del detentore il 10% della Tasi, il possessore verserà due rate arrotondate a 32 euro e il detentore non verserà nulla, perché l'importo a suo carico è di complessivi 7 euro, cioè inferiore al minimo previsto. Attenzione, perché, anche **proprio per questa ragione, diversi comuni hanno stabilito un diverso importo minimo da versare per la Tasi rispetto all'Imu**. È consigliato pertanto effettuare sempre una verifica.

Le banche sono ormai quasi tutte attrezzate per consentire il pagamento del modello F24 anche tramite il servizio di home banking, rendendo quindi anche più semplice il versamento dell'imposta, senza bisogno di recarsi allo sportello.

In caso di errore, il contribuente può regolarizzare la propria posizione attraverso l'istituto del ravvedimento operoso che consente di versare quanto dovuto applicando una sanzione variabile e crescente in funzione del ritardo con cui avviene la regolarizzazione.

## **IMU E TASI 2018, LE ALIQUOTE DEI COMUNI**

Va ricordato che anche per il 2018 è stato varato il blocco delle aliquote comunali. Tuttavia **potrebbero essere variate quelle agevolate**, che sono a discrezione delle singole amministrazioni. Dunque ci si potrebbe trovare nella condizione di non avere più diritto a un'aliquota agevolata di cui si è invece usufruito l'anno scorso oppure nella situazione opposta, cioè di rientrare in una nuova casistica di agevolazione. Sarà bene quindi verificare la delibera del Comune in merito alle aliquote per avere contezza dell'aliquota di spettanza. Un caso certamente importante in cui dare un'occhiata approfondita alle aliquote comunali è quello relativo alla ripartizione dell'imposta Tasi tra proprietario e affittuario di un immobile, anche se da quando l'imposta non si paga più per la prima casa la ripartizione è stata accantonata in molti casi. Da ricordare che Tasi e Imu sono cosa diversa dalla Tari, l'imposta dovuta per il servizio di smaltimento dei rifiuti.

per chi vuole saperne di più  
<https://www.fnpmilanometropoli.it/>

### **LA PRIMA CASA**

La prima casa è l'immobile in cui vivono abitualmente e risiedono anagraficamente il proprietario e il suo nucleo familiare. Se i componenti del nucleo familiare risiedono in case diverse dello stesso Comune, solo una avrà diritto all'esenzione. Prevista per entrambe le case se si trovano invece in Comuni diversi.

Sono considerati abitazione principale e quindi esentati da Tasi e Imu gli immobili delle cooperative edilizia a proprietà indivisa, adibite a propria abitazione principale dai soci; gli alloggi sociali; la casa coniugale, ovvero quella assegnata all'ex coniuge dopo la separazione o il divorzio. Non devono pagare la Tasi nemmeno gli anziani che risiedono stabilmente in case di cura o di riposo, e proprietari di un immobile non ceduto in locazione, e i cittadini italiani iscritti all'Aire che risiedono all'estero.

### **ACQUISTARE CASA**

Per il pagamento di Imu e Tasi conta il periodo di possesso: il pagamento spetta a chi, nel mese in cui è stato fatto il rogito, è stato in possesso della casa per almeno 15 giorni. Se ad esempio il passaggio di proprietà è avvenuto il giorno 16 di un mese con 31 giorni, il pagamento è a carico dell'acquirente poiché il possesso si è protratto per più di 15 giorni. Nel caso in cui il possesso è stato per entrambi di 15 giorni (rogito il 16 di un mese di 30 giorni), bisogna trovare un accordo tra le parti. Nel caso in cui il possesso del venditore si è protratto per più di 15 giorni, spetta a lui.

Milano, giugno 2018  
a cura di Pia Balzarini e Emilio Didonè  
Segreteria Fnp Cisl pensionati Milano Metropoli

**ISCRIVITI E FAI ISCRIVERE ALLA FNP CISL**  
**puoi godere dei benefici che offre la nostra tessera**  
**accedere ai nostri servizi gratuiti e/o prezzi agevolati**  
**godere delle convenzioni per ottenere sconti e altri vantaggi**  
**partecipare a iniziative turistiche e culturali**  
**informazioni e consigli utili per districarsi con la burocrazia**

**LA NOSTRA FORZA È ANCHE LA TUA FORZA**