

---

## Imu e Tasi, scadenza il 17 dicembre

**Autore:** Massimiliano Casto

**Fonte:** Città Nuova

**Dicembre non è solo il mese della tredicesima ma anche tempo di scadenze per le tanto odiate tasse sulla casa tra cui l'Imu e la Tasi**

Tasi e Imu. Il termine ultimo per il pagamento del saldo 2018 è fissato al 17 dicembre 2018 e segue quella della prima rata, cioè dell'acconto, pagata il 18 giugno. Infatti si tratta della seconda rata, dopo l'acconto del giugno scorso, e deve essere pari al restante 50% da versare secondo le nuove aliquote approvate per il 2018. Vediamo meglio come funziona. **Come fare il calcolo** Il calcolo dell'Imu e della Tasi 2018 dovrà essere effettuato applicando alla base imponibile, costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, l'aliquota fissata dal proprio Comune di residenza approvata con delibera. La formula per il calcolo dell'Imu sulla prima casa parte dalla rendita catastale, reperibile in una semplice visura o certificato catastale. La rendita catastale va poi rivalutata del 5%; il risultato così ottenuto va moltiplicato per un coefficiente che è 160 per abitazioni e pertinenze e per gli altri immobili commerciali, dunque anche per la prima casa (il coefficiente varia a seconda della tipologia di immobile, ad esempio 80 per gli immobili accatastati come ufficio e 55 per negozi e botteghe). In questo modo otteniamo la base imponibile alla quale dovremo applicare l'aliquota fissata dal comune in cui è situato l'immobile. **Chi deve pagare** I soggetti obbligati a versare l'Imu 2018 sono tutti i proprietari di immobili e tutti coloro che risultano essere titolari di diritti reali di godimento su beni immobili, come ad esempio l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione e i titolari del diritto d'uso, di enfiteusi e di superficie. Anche i proprietari di abitazioni principali di categoria catastale A1, A8, A9 e delle relative pertinenze sono obbligati a versare l'imposta comunale. Sono previste però delle esenzioni dall'obbligo di pagamento, infatti la legge di stabilità del 2016 ha introdotto importanti novità in materia stabilendo l'esenzione Imu sulla prima casa e sui terreni agricoli che sono ubicati nelle aree montane. **Le esenzioni** Come accennato, la normativa di riferimento per l'Imu prevede l'esenzione per la prima casa, a meno che si tratti di abitazioni di lusso e quindi rientranti nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville), A/9 (castelli o palazzi di eminenti pregi artistici o storici). In questo caso si applica un'aliquota dello 0,4%. Non saranno interessati dal pagamento della Tasi, come ogni anno, i proprietari di prima casa (sempre e quando non si tratti di un immobile di lusso). Se i componenti del nucleo familiare, invece, vivono in immobili differenti, solo uno avrà però diritto all'esenzione. Prevista l'esenzione anche per quanto riguarda le pertinenze dell'abitazione principale. **Tasi seconda casa** La regola generale prevede che Imu e Tasi, insieme, non possono superare l'aliquota massima del 10,6 per mille. Per esempio, se un Comune applica l'aliquota Imu massima, allora non si paga la tasi. Negli altri casi la tasi sulla seconda casa va sempre pagata e non è prevista nessuna esenzione. **Comodato d'uso gratuito a parenti di primo grado** Ai fini Imu e Tasi, la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto uno sconto pari al 50% sulle seconde case concesse in comodato d'uso gratuito. L'agevolazione è tuttavia prevista soltanto nel caso in cui il contratto di comodato gratuito sia stipulato tra genitori o figli, ovvero tra parenti in linea retta entro il primo grado. L'agevolazione, quindi, spetta esclusivamente nel caso in cui sia stato stipulato e registrato un regolare contratto di comodato gratuito ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile. Lo sconto del 50 si applica dunque qualora il contratto sia stato regolarmente registrato entro 20 giorni in caso di contratto scritto o presentando richiesta all'Agenzia delle Entrate in caso di contratto verbale.