

NOVITÀ IMU TASI 2016

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto rilevanti variazioni alla IUC in particolare per TASI su abitazione principale ed IMU su terreni agricoli. Ecco le novità più importanti.

IMU Terreni agricoli

Esenzione per i terreni nei comuni riportati nella circolare Giugno/1993 come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione - PD - l'esenzione vale solo per i terreni nelle zone parzialmente delimitate).

Sono esentati i **terreni di proprietà e condotti da CD e IAP**.

E' eliminata l'esenzione per i terreni agricoli concessi in fitto o comodato da CD o IAP ad altri CD o IAP.

IMU su immobili concessi in comodato gratuito (comma 10).

Eliminate le varie possibilità di delibera dei Comuni. **E' previsto solamente il comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.**

Si tratta di una impostazione molto restrittiva in quanto limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. In più c'è la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9).

N.B. come specificato dal MEF nella nota, poiché la base imponibile TASI è la stessa dell'IMU, la riduzione vale anche ai fini TASI.

In particolare ai fini TASI il proprietario verserà la TASI con riduzione del 50% in base alla quota di ripartizione prevista dal Comune (dal 70% al 90%) mentre il comodatario non pagherà la quota TASI di sua competenza in quanto per lui l'immobile è abitazione principale (il comodato sussiste solo se il comodatario utilizza l'immobile come sua abitazione principale quindi con residenza e dimora abituale) e l'abitazione principale è esente da TASI (con la Legge di Stabilità 2016 ai fini TASI si parla di "Abitazione principale" sia che l'immobile sia di proprietà sia che sia in locazione con residenza e dimora abituale).

TASI Abitazione principale.

Eliminata la TASI sull'abitazione principale per i proprietari e la quota TASI a carico degli occupanti/inquilini quando, per l'inquilino l'immobile, in locazione è abitazione principale.

Rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (Cat, A1, A8 e A9).

Esenzione IMU estesa agli immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

TASI Immobili Merce - art. 1, comma 14, lettera c) : viene definito un valore di riferimento per la TASI sugli immobili merce (purchè non venduti o locati) con aliquota all'1 per mille con facoltà per il Comune di azzerarla o aumentarla fino al 2,5 per mille.

TASI Immobili locati

In caso di immobile abitativo locato come **abitazione principale per l'inquilino, l'inquilino non versa la propria quota TASI** mentre il proprietario versa la propria quota di TASI ad aliquota ordinaria e secondo la percentuale deliberata dal Comune (in mancanza di delibera valida la percentuale è del 90%)

IMU e TASI Immobili locati a canone concordato: per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, **è ridotta al 75 per cento.**

Esclusione dei macchinari cosiddetti "imbullonati" dalla determinazione diretta delle rendite catastali del Gruppo D ed E: "Sono esclusi dalla stima diretta delle rendite catastali i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo."

Adeguamento aliquote in funzione della nuova normativa.



Dalla procedura di gestione **Archivio Fabbricati**

01 Dichiarazioni Fiscali --> 09 Gestione Terreni/Fabbricati --> 02 Archivio Fabbricati

con il tasto funzione si accede alle procedure allineare le aliquote e i fabbricati alla gestione IMU/TASI 2016

1) **Importazione Aliquote IMU e Tasi**

L'operazione può durare qualche minuto. Vengono aggiornate le aliquote sia per i terreni che per i fabbricati.

2) **Conversione aliquote 2016.**

Vengono **eliminati automaticamente**

- il codice aliquota **2000 ecc** dalle abitazioni principali (non di categoria A1,A8,A9)
- il codice aliquota **4000 ecc** dalle loro pertinenze.
- i codici aliquota dai righe dei fabbricati non più validi per il 2016 (ceduti ecc)

Viene forzato **automaticamente** il codice aliquota **5257** sui fabbricati con utilizzo **8** e **12** (Fabbricati locati a canone concordato con cod. utilizzo **8** e **12**): riduzione del 25% per IMU e TASI.

Al termine della conversione viene prodotta una lista dei fabbricati interessati dalle modifiche.

3) **Proposta test 'Non Ab. P' su Inquilini.**

Se l'inquilino utilizza il fabbricato come abitazione principale (caso più frequente) non è soggetto a TASI.

Tra i dati dell'inquilino è stato inserito un flag: **Non abitazione principale** che andrà inserito **solo** nei rari casi **in cui l'inquilino non usi il fabbricato come abitazione principale.**

Questa funzione permette di togliere da tutti gli inquilini l'eventuale flag presente lo scorso anno e che aveva un significato diverso. Il flag viene lasciato solo nel caso in cui l'inquilino non sia una persona fisica o il fabbricato non abbia un codice categoria valido per essere abitazione principale



Nota bene **IMPORTANTE x COMODATO**

Relativamente alle nuove norme restrittive sul **comodato ai parenti di primo grado**, non è possibile far modificare i codici dalla conversione, poiché bisogna conoscere la situazione caso per caso.


Il codice aliquota relativo è il **3039** sia per IMU che per la TASI.

Le altre tipologie di comodato (fino a 500 Euro di rendita, o in base all'ISEE) non possono essere ritenute valide.

Per ricercare e modificare queste casistiche suggeriamo di utilizzare la procedura **Modifica veloce nuove aliquote IMU e TASI**.

01 Dichiarazioni Fiscali --> 09 Gestione Terreni/Fabbricati --> 07 Modifica veloce Nuove Aliquote IMU/TASI

Cod. Fabbr.	Categ.	ut.	Comune	Anagrafica	p.	al.IMU	d.IMU	al.TASI	d.TASI
28	1	A 2	3 B642 CAORLE	15294 CORSO CARLO ALBERTO	<input type="checkbox"/>	5000		5000	0
29	1	A 3	1 G353 PASTRENGO	15294 CORSO CARLO ALBERTO	<input type="checkbox"/>	0		0	0
30	1	C 6	5 G353 PASTRENGO	15294 CORSO CARLO ALBERTO	<input checked="" type="checkbox"/>	0		0	0
33	1	A 2	2 G353 PASTRENGO	15294 CORSO CARLO ALBERTO	<input type="checkbox"/>	6000		6000	0
34	1	C 2	2 G353 PASTRENGO	15294 CORSO CARLO ALBERTO	<input type="checkbox"/>	6000		6000	0
35	1	C 6	2 G353 PASTRENGO	15294 CORSO CARLO ALBERTO	<input type="checkbox"/>	6000		6000	0

Dopo aver scelto tra fabbricati e terreni con  questi vengono elencati a video.

Si possono effettuare filtri per utilizzo e/o aliquote Imu e Tasi .

E' possibile variare direttamente i codici aliquota e detrazione.

Adeguamento aliquote **TERRENI** in funzione della nuova normativa

NOTA BENE

Se l'importazione delle aliquote è stata già eseguita sulla gestione fabbricati, non serve ripeterla per i Terreni

Anche per i terreni, accedendo dalla gestione **Archivio TERRENI** con il tasto funzione si accede alle procedure allineare le aliquote e i terreni alla gestione IMU 2016.

Sono interessati solo i terreni posseduti e condotti direttamente dai coltivatori diretti / IAP. In questi fabbricati vengono eliminati i codici aliquota 9000 **IMU** e similari

OPERAZIONI PRELIMINARI PER IL CALCOLO IMU E TASI ACCONTO 2016



- Dopo il rilascio effettuare l'aggiornamento del MENU.



Prima di effettuare le operazioni del calcolo dell'IMU TASI è necessario:

Aver effettuato tutte le operazioni indicate nel manualetto NELLE PAGINNE PRECEDENTI per l'assegnazione dei nuovi codici ALIQUOTE IMU E TASI all'interno dei singoli terreni e fabbricati.

GESTIONE IMU

La procedura permette di calcolare l'IMU accedendo dai **quadri A e B di Unico** oppure di gestirla autonomamente dall'apposita procedura **Gestione IMU**

In questo caso l'IMU può essere gestita anche per soggetti non gestiti in UNICO.

I dati caricati sui terreni e fabbricati servono per calcolare l'imponibile ai fini IMU. La rendita rivalutata dei terreni e fabbricati viene moltiplicata per i coefficienti memorizzati in questa tabella.

Sono disponibili le aliquote deliberate da tutti i Comuni italiani.

01 Dichiarazioni Fiscali --> 08 Gestione IMU --> 03 Tabella Nuove Aliquote IMU

Cod.	Descr. Aliquota	Perc.	Riduz.	d.	AP
1000	Aliquota ordinaria	0,880	0,00		
2000	Abitazione principale	0,480	0,00	1	
2115	Unità imm. posseduta a titolo di prop. o di usufrutto dovuta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istitu	0,480	0,00		
3000	Immobili dati in uso a familiari	0,880	0,00		
4000	Pertinenze dell'immobile principale	0,480	0,00	1	S
5000	Immobili locati	0,880	0,00		
6000	Immobili a disposizione	0,880	0,00		
7000	Immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola	0,000	0,00		
8000	Immobili diversi dalle abitazioni	0,880	0,00		
8005	Alberghi	0,760	0,00		
9000	Terreni agricoli	0,880	0,00		
10000	Aree fabbricabili	0,880	0,00		

Ogni aliquota è contraddistinta da un codice. Nell'apposita paletta dei terreni e fabbricati deve essere indicato il codice dell'aliquota da utilizzare secondo le caratteristiche e l'utilizzo dell'immobile.

Dati IRPEF / Cedolare	Dati IMU/TASI	Calcoli IMU	Calcoli TASI	Note IMU/TASI	Nuove Aliq.IMU/TASI
IMU					
Aliquota	5000	Immobili locati			0,73
Detrazione					

Per facilitare il reperimento delle delibere dei Comuni relative all'IMU abbiamo inserito la possibilità di accesso alla apposita sezione del Dipartimento delle Finanze

cliccando su [Accesso alla delibera comunale.](#)

Se non sono presenti le delibere per l'anno in corso, Il primo acconto IMU viene calcolato con le percentuali e le deduzioni in vigore l'anno precedente. Il saldo viene fatto per differenza tra il calcolo con le nuove aliquote e quanto versato con il primo acconto.

Se un contribuente vuole versare tutto a giugno, deve inserire il test “**Tutto su questa rata**” nel campo “**Tipo Pagamento**” del primo acconto e accertarsi che le aliquote dell'anno siano aggiornate. Il successivo ricalcolo utilizzerà per il primo, e unico, versamento le aliquote dell'anno in corso.

Ricordiamo che se un dichiarante vuole versare sempre una sola rata (a giugno), si può inserire nella videata dei dati dichiarante (DI) “**Tutto su 1° rata**” nel campo “**Calcolo IMU**”.

Saldo

Normalmente le aliquote definitive sono disponibili verso i primi giorni di Novembre. Non appena in possesso, Elmas le inserisce nella procedura avvisando gli utenti con una informativa.



La prima operazione da eseguire dopo aver caricato le nuove aliquote è quella di eseguire il **Ricalcolo Automatico** per aggiornare tutti i conteggi.

01 Dichiarazioni Fiscali --> 08 Gestione IMU --> 02 Ricalcolo, Circolare e Tabulato di controllo IMU

E ovviamente anche per la TASI

01 Dichiarazioni Fiscali --> 11 Gestione TASI --> 02 Ricalcolo, Circolare e Tabulato di controllo TASI

L'operazione di ricalcolo per tutti gli immobili può durare molti minuti. **Per i grossi archivi (migliaia di terreni e fabbricati e molte anagrafiche) consigliamo di eseguire il ricalcolo utilizzando i “gruppi”.**

Il calcolo dell'IMU (e della TASI) memorizza nei singoli terreni e fabbricati tutti i dati relativi al calcolo. **Ciò rende possibile, in caso di necessità, un intervento manuale per forzare dati diversi da quelli calcolati.** I dati forzati non vengono cambiati dal ricalcolo.

Dati IRPEF / Cedolare				Dati IMU/TASI				Calcoli IMU				Calcoli TASI			Note IMU/TASI			Nuove Aliq. IMU/TASI		
Forzatura manuale <input type="checkbox"/>																				
Cat.	Cl.	Cons.	Estimo	Rend.Cat.	Valore	coef	Poss.	M.	Imponibile	%	Inag.	IMU teor.	Detr.	Ult.Detr.	IMU					
A	3	4	0	61,97483	402,84	422,98	160	50	12	33.838,40	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	318,08				
	0	0	0	0,00000	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Imponibile	lorda AbP	Ded.inag.	detr.IACP	Riduzione	n.AbP	IMU AbP	n. a.f.	IMU a.f.	n.a.f.D	IMU a.f. D	IMU a.f. D s.									
33.838,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	1	318,08	0	0,00	0,00									

Calcolo dell'imposta.

Fabbricati

L'imponibile IMU del fabbricato è calcolato moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per il coefficiente stabilito dalla normativa in funzione della categoria. L'importo è rapportato alla percentuale e ai mesi di possesso.

L'aliquota è determinata dai codici inseriti nell'apposita paletta del fabbricato.

Dati IRPEF / Cedolare	Dati IMU/TASI	Calcoli IMU	Calcoli TASI	Note IMU/TASI	Nuove Aliq.IMU/TASI
IMU					
Aliquota	5000	Immobili locati			0,73
Detrazione					

Abitazione principale (Codice 2000)

L'abitazione principale **non paga IMU ad eccezione delle Categorie catastali A/1 A/8 A/9**: l'IMU per queste categorie viene calcolata con un'aliquota ridotta. L'importo viene diminuito da una detrazione.

Il fabbricato è considerato abitazione principale se, nella paletta IMU/TASI del fabbricato, è indicato il numero dimoranti.

Il numero inserito serve anche per calcolare la detrazione (es. 1 = 100% della detrazione, 2 = 50% della detrazione).

Pertinenze dell'abitazione principale (Codice 4000)

Per un corretto calcolo dell'IMU e per una migliore esposizione in dichiarazione, è necessario che le pertinenze, contraddistinte dal tipo utilizzo **5**, riportino nella apposita casella il numero del fabbricato di cui sono pertinenze.

Si consiglia di caricare le pertinenze utilizzando la particolare funzione da attivarsi dal fabbricato principale. In questo modo il programma crea in automatico una pertinenza con i dati identificativi (indirizzo ecc) del fabbricato principale, e i dati dei rigli uguali al fabbricato principale. Come categoria viene proposto C6. Di norma è sufficiente indicare la classe e la consistenza.

Mentre ai fini IRPEF una abitazione principale può avere più pertinenze, secondo la normativa IMU "per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo"

In fase di inserimento di un fabbricato come pertinenza, il programma forza automaticamente il flag presente nella paletta IMU dei rigli fabbricato.

All'uscita dai fabbricati, in caso di più fabbricati della stessa categoria catastale classificati come "pertinenza ai fini IMU", il programma segnala l'anomalia.

E' necessario intervenire nei fabbricati e togliere il flag ai fabbricati che non possono godere di questa agevolazione ai fini IMU. Pertin. ai fini IMU/TASI



Per verificare se ci sono più pertinenze per la stessa categoria è possibile stampare il "Tabulato Controllo più pertinenze ai fini IMU".

Si accede al tabulato dalla videata di un fabbricato cliccando il tasto funzione

Il tabulato di controllo pertinenze (Menu Gestione Terreni e fabbricati) permette di evidenziare anomalie presenti nelle pertinenze caricate. Come data di riferimento indicare il 31/12 dell'anno di cui si dichiarano i redditi.

Altri fabbricati

Gli immobili che non rientrano nelle due categorie sopra esposte, sono considerati “Altri fabbricati” e sono soggetti all’aliquota ordinaria o ad aliquote diversificate in funzione della delibera comunale.

Casi particolari di IMU per tutti i Comuni



Fabbricato rurale strumentale (Codice 7000)

Questi fabbricati non pagano IMU. Le aliquote IMU con codice 7000 hanno aliquota 0 in tutti i comuni (ad esclusione dei comuni del Trentino Alto Adige dove vige l’imposta unificata IMI/IMIS che raggruppa IMU e TASI).

Possono essere fabbricati rurali strumentali, sia quelli accatastati con la specifica **categoria D10** che con altre categorie.

Vengono individuati nella videata “**Dati Fabbricato**” ▾



IACP e Enti di edilizia residenziale pubblica (Codice 2005 e simili)

- Calcolano l’IMU con l’aliquota ordinaria ma godono della detrazione della abitazione principale (200)

- L’imposta va versata con il codice tributo 3918 – IMU altri fabbricati

Vengono individuati nella videata “**Dati Fabbricato**” ▾



Non versano IMU, in quanto assimilate ad abitazioni principali, le:

- **Unità di Cooperative edilizie adibite a abitazione principale (Codice 2006 e simili)**

- Vengono individuati nella videata “**Dati Fabbricato**” ▾

- **Fabbricati destinati ad alloggi sociali (Codice 2191 e simili)**

- Vengono individuati nella videata “**Dati Fabbricato**” ▾



Fabbricati (Beni Merce) non venduti o affittati (Codice 8004 e simili)

I cosiddetti fabbricati “beni merce”, cioè i *fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, sono esenti ai fini IMU*

Pertanto **va inserito il periodo di esenzione** (cioè fintanto rimangono invenduti o locati).

Vengono individuati nella videata “**Dati Fabbricato**” ▾



Abitazione assegnata all'ex coniuge (Codice 2235 e simili)

Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU “l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione”.

Quindi all'ex-coniuge assegnatario dell'abitazione spettano le agevolazioni previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.

L'ex coniuge assegnatario ma non proprietario dell'immobile deve indicare nel rigo del fabbricato questa situazione:

Utilizzo 1

Possesso (diritto di abitazione) 100% ma assoggettabilità IRPEF 0%

Utiliz.	Q.Poss IMU	Q.Ass IRPEF
1	100,00	0,00

Contrib. dimoranti 1

In questo caso l'IMU viene calcolata come abitazione principale con le relative detrazioni.

L'imponibile Irpef sarà 0.

Per lo stesso immobile, l'altro ex coniuge non assegnatario ma proprietario deve indicare nel rigo del fabbricato questa situazione

Utilizzo 10

Possesso (diritto di abitazione) 0% ma assoggettabilità IRPEF 100%

Utiliz.	Q.Poss IMU	Q.Ass IRPEF
10	0,00	100,00

Contrib. dimoranti 0

In questo caso l'IMU non verrà calcolata ma l'abitazione sarà assoggettata a IRPEF.



Immobili Storici

Possono appartenere a diverse categorie. Sono individuati in questo modo.

<input checked="" type="checkbox"/> Immobile Storico	Esenzione Da <input type="text"/>	Esen. A <input type="text"/>
	Riduzione Da 01/01/2010	Rid. A <input type="text"/>

Godono di una riduzione del 50% dell'imposta.



Immobili inagibili o inabitabili (per il periodo in cui sussistono le condizioni).

Godono di una riduzione del 50% dell'imposta.

Indicare il periodo nelle casella “Riduzione da” “Riduzione a”

Casi particolari di IMU su delibera dei Comuni



Abitazione di un anziano ricoverato in una Casa di Riposo

Questa abitazione **ai fini IRPEF** è considerata **abitazione principale**, quindi va indicata con **utilizzo “1”**

Se il comune ha deliberato l'equiparazione ad **abitazione principale ai fini IMU**, indicare il numero dei contribuenti dimoranti .

Se il comune **non ha deliberato** indicare e il fabbricato, ai fini IMU, verrà calcolato come “altro fabbricato”.

In questo caso, le pertinenze non devono avere il flag.”pertinenza ai fini IMU”



Abitazione a disposizione in Italia cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato.

Questa abitazione **ai fini IRPEF** è indicata con **utilizzo “9”**

Se il comune ha deliberato l'equiparazione ad **abitazione principale ai fini IMU**, indicare il numero dei contribuenti dimoranti .

L'eventuale “pertinenza” va indicata con codice 9 e con flag **pertinenza ai fini IMU**

Se il comune **non ha deliberato** indicare e il fabbricato, ai fini IMU, verrà calcolato come “altro fabbricato”.

In questo caso, le pertinenze non devono avere il flag.”pertinenza ai fini IMU”

TERRENI

I terreni hanno trattamento diverso a seconda che siano:

- Terreni
- Terreni a conduzione diretta (IAP)
- Aree edificabili

Le Aree Fabbricabili sono soggette a IMU in tutti i Comuni.

Invece per i Terreni valgono queste regole:

- **I terreni a conduzione diretta (IAP) NON PAGANO IMU**
- **Per gli altri terreni**
 - **Comuni Montani (3516 Comuni) NON PAGANO IMU**
 - **Comuni Parzialmente Montani (652 comuni) PAGANO IMU**
 - **Comuni Non Montani (3879 comuni) PAGANO IMU**

La procedura riconosce la tipologia del Comune.

L'aliquota da utilizzare è quella indicata con i relativi codici (**Gruppo 9000 per i terreni e 10000 per le aree fabbricabili**)

Terreni a conduzione diretta.

Il terreno a conduzione diretta viene identificato con il tipo "Titolo" = 1.

Nella paletta **DATI IRPEF** vanno compilati i seguenti campi:

Coltiv. diretto o IAP <input checked="" type="checkbox"/>	% Conduzione <input type="text" value="100,00"/>	% deduzione Conduzione per IMU <input type="text" value="100,00"/>
---	--	--

Aree edificabili

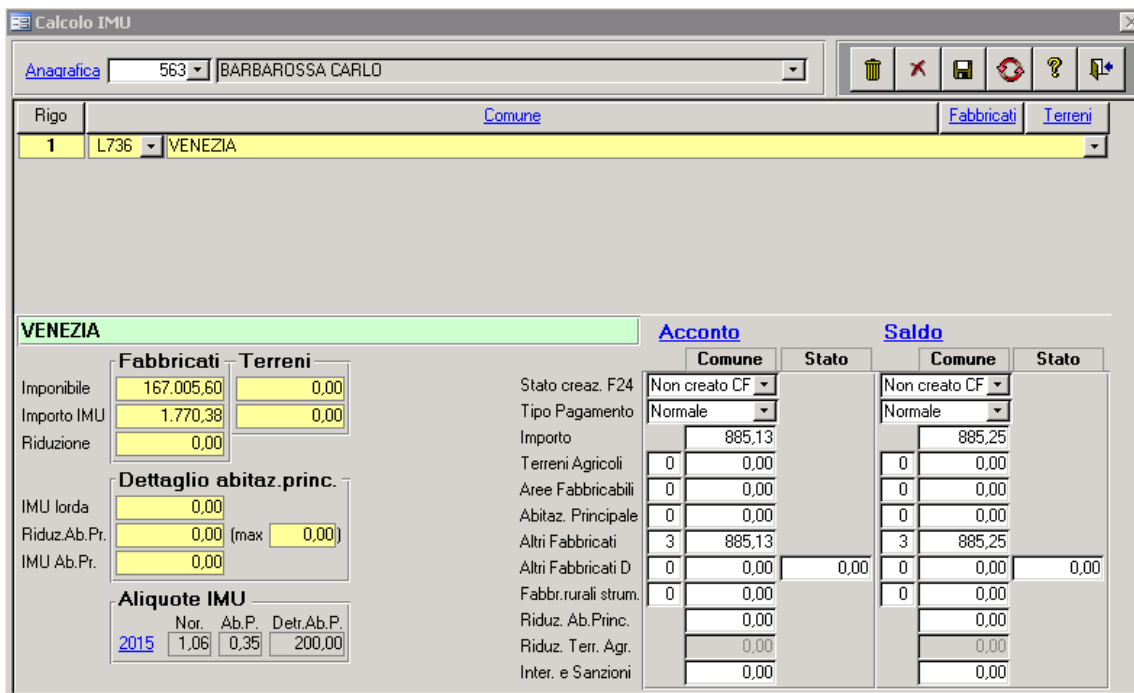
L'imponibile è pari al valore dell'area fabbricabile stabilita dall'amministrazione comunale da inserire tra i "dati terreno"

Area Fabbricabile <input checked="" type="checkbox"/>
Val. Imm. fini IMU <input type="text" value="0,00"/>

L'importo è rapportato alla percentuale e ai mesi di possesso.

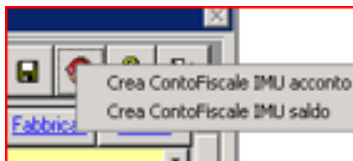
Calcolo IMU

Dalla videata dei Terreni o dei Fabbricati, cliccando  su si accede alla maschera in cui vengono evidenziati i totali riepilogativi dell'IMU.



Vengono esposti i dati dei versamenti di acconto e di saldo. Vengono suddivisi gli importi per terreni agricoli, aree fabbricabili, abitazione principale, altri fabbricati e fabbricati rurali strumentali.

Per I FABBRICATI DI TIPO D, l'importo è suddiviso tra STATO e COMUNE (al Comune va la parte eccedente il 7,6 per mille).



Dal tasto funzione della videata **Calcolo IMU** è possibile la creazione interattiva del debito sul modello **F24 per l'IMU**.

Naturalmente è possibile creare il modello F24 per una serie di dichiaranti utilizzando l'apposito programma

Crea F24 IMU dal Menù Gestione IMU.



Attenzione. La creazione del conto fiscale, mette a "stampato" il flag "Stato di Stampa". In questo caso, eventuali variazioni sui fabbricati non modificano la rata "stampata". Per permettere variazioni è necessario rimettere lo "Stato di Stampa" a "da stampare".

Cliccando sulle scritte **1.Acconto - Saldo** si accede al relativo conto fiscale (se creato).

GESTIONE TASI

La TASI viene calcolata in base alle aliquote decise dai vari comuni su:

- Abitazioni principali (e loro pertinenze) **di cat. A1/A8/A9**
- Altri fabbricati
- Fabbricati Rurali/Strumentali
- Aree Fabbricabili

Sono esclusi i TERRENI e gli IMMOBILI esenti da IMU (Immobili dello Stato ecc).

Per calcolare la base imponibile su cui calcolare la TASI si seguono le regole dell'IMU.

La procedura permette di calcolare la TASI accedendo dai **quadri A e B di Unico** oppure di gestirla autonomamente dall'apposita procedura **Gestione TASI** [\[01 Dichiarazioni Fiscali --> 11 Gestione TASI\]](#)

In questo caso la TASI può essere gestita anche per soggetti non caricati per UNICO.

Aliquote TASI

Cod.	Descr. Aliquota	Perc.	Riduz.	d.	AP	Q.P.	Q.I.
1000	Aliquota ordinaria	0,130	0,00			70,00	30,00
2000	Abitazione principale	0,130	0,00	3		70,00	30,00
3000	Immobili dati in uso a familiari	0,130	0,00			70,00	30,00
4000	Pertinenze dell'immobile principale	0,130	0,00		S	70,00	30,00
5000	Immobili locati	0,130	0,00			70,00	30,00
5257	Immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431	0,130	25,00			70,00	30,00
6000	Immobili a disposizione	0,130	0,00			70,00	30,00
7000	Immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola	0,100	0,00			70,00	30,00
8000	Immobili diversi dalle abitazioni	0,130	0,00			70,00	30,00
9000	Terreni agricoli	0,000	0,00			70,00	30,00
10000	Aree fabbricabili	0,000	0,00			70,00	30,00

C.	Descr. Detrazione	Detraz.	Scagl. rendita da/a	p	D.max	t.Pers.	t.R.
1	Rendita catastale < 800,00€, Relative pertinenze	70,00	0,00	799,99	S	0	
2	Presenza = Figli, Età <= 26, Applicabile = Ciascuno, Individui max = 4	25,00	0,00	199999,00		0	Fig
3	Presenza = Figli, Disabile, Applicabile = Ciascuno	25,00	0,00	199999,00		0	Fig

Ogni aliquota è contraddistinta da un codice. Nei terreni e fabbricati deve essere indicato il codice dell'aliquota da utilizzare secondo le caratteristiche e l'utilizzo dell'immobile.

Viene mostrata anche la quota del proprietario e quella dell'inquilino deliberata dal Comune.

Per i comuni che hanno deliberato particolari deduzioni vien mostrato il numero di deduzioni sulla riga interessata (Nell'esempio, 3 sulla riga 2000 Abitazione Principale, **intesa ovviamente di categoria A1/A8/A9**). Posizionandosi sulla riga, vengono mostrate, in basso, le condizioni per usufruire delle detrazioni.

Per facilitare il lavoro di reperire le delibere dei Comuni relative all'IMU abbiamo inserito la possibilità di accesso alla apposita sezione del Dipartimento delle Finanze

cliccando su [Accesso alla delibera comunale.](#)

TASI Proprietario – Inquilini



Attenzione! Per le unità abitative locate, è previsto che una quota della TASI sia a carico dell'occupante, **se non la utilizza come abitazione principale**. La quota può variare tra il 10 e il 30%. La decisione spetta al comune. In caso di mancata delibera la quota è del 90%.

Per poter gestire questa modalità è necessario inserire, per ogni fabbricato locato i dati **dell'inquilino (o degli inquilini) e la percentuale di "possesso"**.

A tale scopo abbiamo previsto una apposita tabella a cui si accede cliccando sul tasto indicato.

Rigo	Utiliz. in. T.	Q. Poss. IMU	Q. Ass. IRPEF	Dal		
1	1205	ESEMPIO TRE	3	100,00	100,00	01/01/2005

Cod. Anagraf.	Denominazione	% aff.	mesi	Non Ab.P.
74156	CORSO MARIA	100	12	<input type="checkbox"/>

Attenzione: se l'inquilino detiene l'immobile per meno di 6 mesi, non paga la TASI. In questo caso inserire "0" nel numero mesi.

Calcolo TASI

Dalla videata dei Terreni o dei Fabbricati, cliccando su  si accede alla maschera in cui vengono evidenziati i totali riepilogativi della TASI.

La struttura è simile a quella vista per l'IMU.

Fabbricati		Aree Fab.	
Imponibile	208.656,00		0,00
Importo TASI	121,19		0,00
Riduzione	0,00		

Dettaglio abitaz. princ.	
TASI lorda	120,79
Riduz. Ab.P.	0,00
Detr. figli caric.	0 (max 0,00)
TASI Ab.Princ.	120,79

Norm.	Ab.P. Scagl.	Detr. Ab.P. Scagl.	n. figli	Detr. figlio	F.R.S.	Aree f	Inquil.
2015	0,00	A1 A8 A9	4	50,00	0,00	0,00	10,00

Stato creaz. F24	
TASI proprietario	60,40
TASI inquilini	0,00
Aree Fabricabili	0,00
Abitaz. Principale	2 60,40
Altri Fabbricati	0 0,00
Fabbr. rurali strum.	0 0,00
Riduz. Ab. Princ.	0,00
Riduz. figli dimor.	0,00
Inter. e Sanzioni	0,00

Fare attenzione alla casella per indicare il numero dei figli (nei comuni in cui spetta una detrazione in funzione della presenza di figli).

Tutto ciò che riguarda la detrazione vale solo se l'abitazione principale paga la Tasi perché ha categoria A1/A8/A9



Attenzione! Per calcolare l'eventuale detrazione per abitazione principale, la procedura di basa su quanto indicato nel **Codice Detrazione**.

TASI			
Aliquota	2000	Abitazione principale	0,29
Detrazione	2	Rendita catastale <= 400,00€, Relative pertinenze, Rend.ab.principale e pert., Proprietario/i	100

Se si desidera una detrazione diversa da quanto calcolata, inserire l'importo nell'apposito campo (vedi esempio seguente).

Dati IRPEF / Cedolare		Dati IMU/TASI	
Contrib. dimoranti	1	Limite valore rendita 500	<input type="checkbox"/>
Detrazione dimora abit.			35,00



Se per determinate abitazioni principali, non spetta la detrazione, basta cancellare il codice detrazione.



Per la creazione del conto fiscale rimandiamo a quanto descritto nel capitolo dell'IMU

Da notare che, in presenza di inquilini, la Tasi viene calcolata anche per loro se è presente il flag **(non abitazione principale)**

Cliccando sull'apposito tasto è possibile vedere gli importi a carico degli inquilini.

BUDOIA		Fabbricati		Aree Fab.		Stato creaz. F24		Acconto		Saldo	
Imponibile	100.800,00		0,00		0,00	Stato creaz. F24	Non creato CF	Non creato CF	Non creato CF	Non creato CF	
Importo TASI	221,65		0,00		0,00	Tipo Pagamento	Normale	Normale	Normale	Normale	
Riduzione	0,00					TASI proprietario	77,62	77,23	77,23	77,23	
						TASI inquilini	Fab. 33,27	Fab. 33,53	Fab. 33,53	Fab. 33,53	
							Ter. 0,00	Ter. 0,00	Ter. 0,00	Ter. 0,00	

TASI lord.		TASI - Inquilini	
Riduz. Ab	Comune: B247 BUDOIA		
Detr. figli c	Proprietario: 84848 MACCANICO AZZURRA		
TASI Ab.f			

Aliqua	Immobile	Cod.Anagr.	Denominazione	Acc. TASI	Stato F24 Acc.	Saldo TASI	Stato F24 Saldo
Nc	F	4210	3 ZAMBONI BIANCA	33,27	Non creato CF	33,26	Non creato CF