


Lo sai che...


IMU e TASI: il saldo 2017 per gli immobili diversi dalle abitazioni

Lo sai che per calcolare il saldo occorre controllare le nuove aliquote pubblicate sul Portale?

Il 18/12/2017 scade il termine del versamento della seconda rata IMU/TASI, dovuta a saldo per il 2017. Il calcolo a conguaglio deve essere effettuato tenendo conto delle aliquote pubblicate sul Portale (www.finanze.it) entro il 28/10/2017. Gli ENC versano entro tale data la 2° rata IMU, pari al 50% dell'IMU dovuta per il 2016.

Ambito soggettivo IMU		Ambito soggettivo TASI	
Proprietario, titolare di diritti reali (compreso ex coniuge assegnatario), concessionario (nel caso di beni demaniali) (*), locatario per gli immobili in leasing <i>(*) Per espressa disposizione normativa</i>		Proprietario, detentore, titolare di diritti reali (compreso ex coniuge assegnatario), locatario per gli immobili in leasing, concessionario (nel caso di beni demaniali) (**) <i>(**) in qualità di possessore (se titolare del diritto di superficie); o di detentore (se ha un diritto di godimento)</i>	
Detentore: ha autonoma obbligazione tributaria rispetto al possessore; TASI calcolata in base a condizioni del titolare del diritto reale, poi ripartita tra titolare/occupante in base alle % del comune (dal 10% al 30%; nel silenzio: 10%).			
Tipologie di immobili (diversi dalle abitazioni)		TASI ^{(2) (3) (4) (8)}	IMU ^{(2) (3) (4) (8)}
Fabbricati rurali strumentali		SI	NO ⁽⁶⁾
Fabbricati merce ⁽¹⁾		SI	NO
Altri fabbricati (strumentali)		SI ⁽⁷⁾	
Terreni agricoli		NO	SI ⁽⁵⁾
Aree edificabili		SI	
Aree edificabili condotte da coltivatori diretti e IAP		NO	SI ⁽⁵⁾
⁽¹⁾ Compresi immobili costruiti da coop. edilizie ma non ancora assegnati a soci; ⁽²⁾ Sisma Abruzzo: esenzione IMU/TASI per u.i. distrutte/inagibili. ⁽³⁾ sisma "Emilia": esenzione IMU fino al 31/12/2017 per u.i. distrutte/inagibili; TASI al 50%. ⁽⁴⁾ Sisma Italia centrale: esenzione IMU/TASI per u.i. distrutte/inagibili fino al 31/12/2020. ⁽⁵⁾ se terreni agricoli non esenti; ⁽⁶⁾ art. 1, c. 708, L. 147/2013. ⁽⁷⁾ Per gli immobili strumentali di pmi ubicate nelle ZFU esistono agevolazioni temporanee; ⁽⁸⁾ Sisma Ischia: esenzione IMU/TASI per u.i. distrutte/inagibili dal 21/8/2017 al 31/12/2018			
Fabbricati costruiti e destinati alla vendita (cd "merce")			
Esclusi da IMU i fabbricati merce, costruiti e destinati dall'impresa costruttrice (i.c.) alla vendita, finchè permanga tale destinazione e non locati. Sono "costruiti" anche quelli acquistati dall'i.c. su cui fanno interventi di recupero: l'IMU non si applica dalla data ultimazione lavori ristrutturazione; fino ad allora è "area edificabile" (R.M. 11/DF/13). Equiparati ai "fabbricati merce" gli immobili costruiti dalle coop. edilizie non ancora assegnati in proprietà ai soci (R.M. 9/DF/2015).			
	No esclusione "in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte impresa" (Telefisco 2014)		
Necessario presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti per il calcolo del tributo.			
Terreni agricoli			
Esclusi TASI. Dovuta IMU, salvo siano esenti. Esenti i terreni individuati da circ. 9/1993; posseduti e condotti da CD/IAP iscritti a previd. agricola, a prescindere da ubicazione (pure familiare coadiuvante e soci soc. agricola); ubicati in isole minori (All. a L. 448/2001); a destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.			
BASE IMPONIBILE E VERSAMENTO			
Rendite all'1/1, *5%* 160 (C/2, C/6, C/7), 80 (A/10 e D/5), 65 (D, diverso da D/5), 140 (B, C/3, C/4, C/5), 55 (C/1).			
Gruppo D non iscritti in catasto: costo da scritture contabili al lordo q.te amm.nto, maggiorato con % D.M. 14/4/17.			
Leasing: il valore del fabbricato può essere determinato sulla base della rendita proposta a decorrere dall'1/1 successivo a quello nel corso del quale la rendita è stata annotata negli atti catastali.			
Imbullonati: rendita immobili a destinazione speciale e particolare, classificabili nel gruppo D ed E, effettuata tramite stima diretta esclusi macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.			
Aree fabbricabili: valore venale in comune commercio all'1/1 anno di imposizione			
Terreni agricoli e/o incolti: reddito dominicale x 125% x 135			
VERSAMENTO	IMU/TASI versati al Comune, tranne IMU su cat. D (all'Erario per il 0,76%; eventuale eccedenza al comune)		
II.DD E IRAP	IMU deducibile nella misura 20% ai fini II.DD.; indeducibile ai fini IRAP. TASI deducibile ai fini II.DD. e IRAP		

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST

Ordinary Assist	Norme e provvedimenti Prassi agenzie fiscali e altri enti Dottrina
Special Assist	Norme in dettaglio
 LoSaiChe	Schemi e tabelle
Alert	Lettera al cliente

Descrizione	LSC n.
Anno 2017	
IMU e TASI: il saldo 2017 per gli immobili diversi dalle abitazioni	12/2017
IMU e TASI: il saldo 2017 per le abitazioni	11/2017
I principi contabili in bilancio e in dichiarazione	10/2017
Imprese minori - criteri di imputazione dei componenti di reddito	9/2017
IVA TR 3° trimestre: le nuove regole per la compensazione	8/2017
Credito IVA infrannuale: Modello TR – compensazione/rimborso	7/2017
Compensazione orizzontale di crediti tributari: i nuovi limiti	6/2017
La nota integrativa ridotta delle piccole imprese	5/2017
Detrazione 50% dell'Iva acquisto immobile abitativo classe A o B	4/2017
Tassazione per trasparenza CFC tra esimenti e interpelli	3/2017
Credito IVA annuale: compensazione o rimborso	2/2017
Trasmissione dati relativi agli oneri deducibili/detraibili	1/2017
Anno 2016	
Il leasing immobiliare	10/2016
Gli interpelli si fanno in 4 + 1	9/2016
L'imprenditore agricolo e gli impianti fotovoltaici	8/2016
I reati tributari	7/2016
IMU e TASI: il versamento della prima rata per il 2016	6/2016
Credito IVA: compensazione o rimborso	5/2016
Quale tasso di interesse?	4/2016
Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa"	3/2016
Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%	2/2016
Iva recupero edilizio	1/2016
Anno 2015	
Saldo IMU – Tasi 2015	10/2015
Rimborso IVA prioritario e split payment	09/2015
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	08/2015
Reverse Charge: la norma e la circolare	07/2015
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	06/2015
I codici di esclusione delle società di comodo	05/2015
La fiscalità dell'agricoltore individuale	04/2015

Lo sai che...

Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	03/2015
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	02/2015
Reverse Charge - Le novità dal 2015	01/2015
Anno 2014	
IMU: alla cassa il secondo acconto	16/2014
Il ravvedimento operoso	15/2014
IMU: le novità dal 2014	14/2015
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	13/2014
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	12/2014
FT elettronica	11/2014
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	10/2014
I reati tributari	09/2014
Scadenze TASI	08/2014
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	07/2014
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	06/2014
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	05/2014
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	04/2014
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	03/2014
Compensazione del credito tributario	02/2014
Il trattamento fiscale degli omaggi	01/2014
Anno 2013	
L'Acconto Iva 2013	21/2013
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	20/2013
Il regime fiscale di vantaggio	19/2013
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	18/2013
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	17/2013
Prescrizione di crediti	16/2013
Reverse Charge	15/2013
Recupero del patrimonio edilizio	14/2013
Locazioni abitative - regime cedolare secca	13/2013
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	12/2013
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	11/2013
Autotrasportatori conto terzi	10/2013
Ravvedimento operoso	09/2013
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	08/2013
ACE – nelle società di capitali	07/2013
IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	06/2013
La Responsabilità fiscale negli appalti	05/2013
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	04/2013
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	03/2013
Autotrasportatori: credito d'imposta	02/2013
Compensazione del credito Iva	01/2013
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	00/2013