

**A TUTTE LE AZIENDE ASSOCIATE**

**Verona, 9 maggio 2019**

**Prot. n. 53/19 – LB/mm  
Circ. n. 53/FT/7 - 19**

Oggetto: **1) ACCONTO 2019 IMU E TASI  
2) RESTA FERMO L'OBBLIGO DELLA COMUNICAZIONE DELLA LIQUIDAZIONE PERIODICA  
3) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E L'OMESSO INVIO DELLA COMUNICAZIONE ENEA  
4) CESSIONE DEL CREDITO SU INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

### **ACCONTO 2019 IMU E TASI**

*Breve sintesi delle principali regole applicative Imu e Tasi.*

Vengono ricordate le principali regole applicative Imu e Tasi, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dalle due imposte, le rispettive basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

#### **Versamenti**

Imu e Tasi vengono versate integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola Imu dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).

L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente (quindi quelle del 2018), mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote 2019, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote 2018).

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 17 giugno (il giorno 16 cade di domenica); in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

<b>Codice tributo Imu</b>	<b>Immobile</b>	<b>Destinatario versamento</b>
<b>3912</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3914</b>	Terreni	Comune
<b>3916</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3918</b>	Altri fabbricati	Comune
<b>3925</b>	Fabbricati D	Stato
<b>3930</b>	Fabbricati D (incremento)	Comune

FT 1/7

<b>Codice tributo Tasi</b>	<b>Immobile</b>	<b>Destinatario versamento</b>
<b>3958</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3959</b>	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
<b>3960</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3961</b>	Altri fabbricati	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

## **Le aliquote applicabili**

### ***Imu***

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,76%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il range dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 4,6 per mille e il 10,6 per mille).

### ***Tasi***

L'aliquota Tasi è invece molto più vincolata e, in parte, dipende da quanto stabilito per l'Imu:

- per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille;
- la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013, quindi si deve fare riferimento ad un tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (6 per mille per le abitazioni principali, ove dovuta);
- è consentito ai Comuni di derogare a tale limite per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che tale previsione sia già stata in passato deliberata;
- per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione è prevista un'aliquota massima del 2,5 per mille.

## **I soggetti passivi**

### ***Imu***

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

### ***Tasi***

AI soli fini Tasi, l'imposta è dovuta:

- sia dal possessore dell'immobile (definito con le stesse regole previste ai fini Imu);
- che dal detentore.

Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione;
- il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato;
- l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda.

La Tasi complessivamente dovuta in relazione all'immobile deve essere ripartita tra possessore e detentore. La misura della ripartizione è decisa dal Comune tramite proprio regolamento: l'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile (la parte rimanente è a carico del possessore). Se il Comune nulla prevede al riguardo, la quota a carico del detentore è del 10%.

L'imposta deve essere determinata secondo le condizioni soggettive del possessore.

Se l'immobile è destinato ad abitazione principale, l'esonero dal versamento della Tasi spetta solo all'utilizzatore; il possessore, al contrario, sulla quota di sua pertinenza, dovrà pagare regolarmente su tale immobile sia l'Imu che la Tasi.

### **Gli immobili interessati**

L'Imu e la Tasi si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

L'abitazione principale è esente da Imu e da Tasi.

### **Fabbricati**

I fabbricati sono imponibili sia ai fini Imu che ai fini Tasi secondo le medesime regole. Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

<b>Categoria catastale</b>	<b>Moltiplicatore</b>
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	<b>160</b>
B	<b>140</b>
C/3 - C/4 - C/5	<b>140</b>
A/10 e D/5	<b>80</b>
D (escluso D/5)	<b>65</b>
C/1	<b>55</b>

Tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu, mentre la Tasi risulta dovuta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato (la riduzione non viene meno, nel caso di decesso del comodatario, a favore del coniuge con figli minori); tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

### **Terreni agricoli**

I terreni agricoli sono imponibili solo ai fini Imu. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono comunque esenti anche da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

## **Aree edificabili**

Le aree fabbricabili sono tassate tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

## **RESTA FERMO L'OBBLIGO DELLA COMUNICAZIONE DELLA LIQUIDAZIONE PERIODICA**

*Si avvicina il termine per l'invio telematico della comunicazione della prima liquidazione periodica Iva.*

A seguito dell'introduzione dal 1° gennaio 2019 dell'obbligo di emissione della fattura elettronica, si avvicina il termine per l'invio telematico della comunicazione della prima liquidazione periodica Iva (cosiddetta "LIPE") di cui all'articolo 21-bis, D.L. 78/2010, in scadenza il 31 maggio 2019.

Trattasi di un adempimento tutt'ora in vigore, che non è stato abrogato (a differenza del cosiddetto "Spesometro", ossia della comunicazione dei dati delle fatture emesse e ricevute, adempimento sostituito dal cosiddetto "Esterometro", riferito tuttavia alle sole operazioni ricevute ed effettuate da e verso l'estero che non transitano per il Sistema di Interscambio), e che in futuro dovrebbe essere oggetto di predisposizione e messa a disposizione a favore dei contribuenti in modalità precompilata da parte dell'Agenzia delle entrate.

### **Le modalità di comunicazione della LIPE**

Non sono state approvate modifiche al modello e alle istruzioni utili alla predisposizione della LIPE, che rimangono quelle approvate con il provvedimento direttoriale n. 62214/2018. Il modello va presentato esclusivamente per via telematica, direttamente dal contribuente o per il tramite di intermediari abilitati, entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo ad ogni trimestre, con la sola eccezione del secondo trimestre dell'anno solare, nel quale la scadenza è prorogata di 16 giorni (scadenza al 16 settembre).

Sono esonerati dalla presentazione della LIPE i soggetti passivi Iva non obbligati alla presentazione della dichiarazione annuale (ad esempio, i soggetti che effettuano esclusivamente operazioni esenti, i produttori agricoli esonerati dagli adempimenti, etc.) o all'effettuazione delle liquidazioni periodiche (ad esempio, contribuenti minimi o forfettari), sempre che, nel corso dell'anno, non vengano meno le predette condizioni di esonero.

I dati delle liquidazioni periodiche (mensili e trimestrali) che pervengono all'Anagrafe tributaria verranno acquisiti, ordinati e messi tempestivamente a disposizione dei soggetti passivi Iva nella sezione "Consultazione" dell'area autenticata dell'interfaccia web fatture e corrispettivi e nel "Cassetto fiscale", oltre alle eventuali incoerenze dei versamenti effettuati rispetto all'importo dell'Iva da versare indicato nella comunicazione dei dati della liquidazione periodica.

Si ricorda che l'Agenzia delle entrate ha messo a disposizione sul proprio sito web un'area dedicata, accessibile dal link

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/Comunicazioni/Liquidazioni+periodiche+Iva/>, nella quale sono presenti anche le Risposte alle domande più frequenti relative alle modalità di compilazione dei rigi del modello "Comunicazione liquidazioni periodiche Iva".

I dati acquisiti verranno utilizzati dall'Agenzia delle entrate al fine di controllarne la coerenza, supportare la predisposizione delle dichiarazioni dei redditi e dell'Iva nonché al fine della valutazione della capacità contributiva dei soggetti che li hanno trasmessi.

## INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E L'OMESSO INVIO DELLA COMUNICAZIONE ENEA

*L'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'omesso o tardivo invio della comunicazione Enea per gli interventi edilizi e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili non fa perdere il diritto alla detrazione Irpef.*

Con la recente risoluzione n. 46 del 18 aprile 2019 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'omesso o tardivo invio della comunicazione Enea per gli interventi edilizi e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili non fa perdere il diritto alla detrazione Irpef.

Si ricorda che l'obbligo di effettuazione della nuova comunicazione all'Enea è stato introdotto dal 1° gennaio 2018 dall'articolo 16, comma 2-bis, D.L. 63/2013 e riguarda soltanto gli interventi di recupero edilizio e tecnologici che sono volti al conseguimento di un risparmio energetico e/o prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Tale comunicazione Enea ha natura diversa rispetto a quella prevista dall'articolo 4 del Decreto Interministeriale 19 febbraio 2007 per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (che fruiscono della detrazione Irpef/Ires del 50%/65%). L'omesso invio della comunicazione Enea per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici fa perdere il diritto alla detrazione Irpef o Ires delle spese sostenute.

Il Ministero dello sviluppo economico (Mise), con la nota n. 3797/2019, ha espresso l'avviso che la trasmissione all'Enea delle informazioni concernenti gli interventi edilizi e gli acquisti di grandi elettrodomestici (ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, D.L. 63/2013), seppure obbligatoria per i contribuenti, non determini, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla detrazione Irpef, atteso che non è prevista alcuna sanzione nel caso non si provveda a questo adempimento.

### **Le regole per il periodo d'imposta 2018**

Per il periodo di imposta 2018 il termine dei 90 giorni previsto per l'effettuazione della nuova comunicazione Enea utilizzando il portale <http://ristrutturazioni2018.enea.it>, e seguendo le indicazioni rilasciate nella Guida rapida disponibile a questo link

<http://www.acs.enea.it/doc/ristrutturazioni.pdf>, è stato più volte prorogato sino alla data dello scorso 1° aprile 2019. Non era chiaro se la mancata trasmissione delle informazioni potesse comportare la revoca della detrazione.

L'Agenzia delle entrate condivide il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico e fa presente che gli adempimenti da porre in essere per fruire della detrazione per il recupero edilizio sono stabiliti dall'articolo 4, D.M. 41/1998, che reca l'elencazione tassativa dei casi di diniego della detrazione.

La perdita del diritto alla detrazione non è prevista nemmeno dall'articolo 16, D.L. 63/2013 e pertanto, in assenza di una espressa previsione normativa, l'Agenzia delle entrate afferma con la citata risoluzione n. 46/2019 che la mancata o tardiva trasmissione delle informazioni di cui all'articolo 16, comma 2-bis, D.L. 63/2013 non comporta la perdita del diritto alla detrazione Irpef.

## CESSIONE DEL CREDITO SU INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

*E' prevista la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione Irpef/Ires per interventi effettuati su singole unità immobiliari a favore di fornitori di beni e servizi che hanno realizzato gli interventi agevolabili ovvero altri soggetti privati quali persone fisiche, anche titolari di partita Iva, società ed enti.*

Il quadro normativo inerente le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione Irpef/Ires per gli interventi di riqualificazione energetica prevede la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione per:

- la riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali;
- la riqualificazione energetica che interessa l'involucro dell'edificio condominiale con un'incidenza superiore del 25% della superficie disperdente lorda;
- il miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva delle parti comuni condominiali;
- tutti gli interventi effettuati su singole unità immobiliari previsti dall'articolo 14, D.L. 63/2013.

### La norma istitutiva

L'articolo 1, comma 3, L. 205/2017 ha introdotto dal 1° gennaio 2018 la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione Irpef/Ires per interventi effettuati su singole unità immobiliari a favore di fornitori di beni e servizi che hanno realizzato gli interventi agevolabili ovvero altri soggetti privati quali persone fisiche, anche titolari di partita Iva, società ed enti.

Mancava il provvedimento attuativo, che l'Agenzia delle entrate ha pubblicato lo scorso 19 aprile (provvedimento n. 100372 del 18 aprile 2019), con cui:

- è stato approvato il modello "Comunicazione cessione del credito corrispondente alla detrazione per interventi di riqualificazione energetica degli edifici";
- sono state definite le modalità con le quali va comunicata la cessione del credito per interventi effettuati su singole unità immobiliari.

### La scadenza del 12 luglio 2019 per le spese sostenute nel 2018

Per gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari, viene stabilito che:

- coloro che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese sono possessori di redditi esclusi dall'Irpef o per espressa previsione normativa o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'articolo 13, D.P.R. 917/1986, i quali, quindi, non potrebbero fruire della detrazione (no tax area), possono cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione;
- tutti gli altri soggetti possono cedere il credito ai fornitori o ad altri soggetti privati, esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

### I criteri in presenza di più fornitori

Nell'ipotesi in cui per gli interventi ammessi alla detrazione Irpef/Ires siano coinvolti più fornitori, ai soli fini della cessione, il credito cedibile a ciascun fornitore deve essere pari alla quota parte di detrazione complessiva calcolata sulle spese sostenute nel periodo di imposta nei confronti di ciascuno di essi. Se il credito di imposta è ceduto direttamente al fornitore che ha effettuato gli interventi, la fattura emessa deve comprendere anche l'importo relativo alla detrazione ceduta sotto forma di credito di imposta.

Per le spese su singole unità immobiliari sostenute da soggetti Irpef o da soggetti Ires dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018 la cessione del credito corrispondente alla detrazione Irpef/Ires nei confronti dei cessionari identificati quali nuovi beneficiari va comunicata all'Agenzia delle entrate entro il 12 luglio 2019.

I dati da comunicare sono:

- a) la denominazione/codice fiscale del cedente;
- b) la tipologia di intervento effettuato, l'importo della spesa sostenuta e il corrispondente importo del credito cedibile;
- c) i dati catastali dell'immobile oggetto di intervento;
- d) la denominazione/codice fiscale del nuovo beneficiario, cessionario del credito, solo se è già intervenuta l'accettazione;



e) la data di cessione del credito, il relativo ammontare e la tipologia del cessionario.

L'utilizzo in compensazione orizzontale nel modello F24 del credito di imposta ceduto è consentita esclusivamente mediante l'utilizzo dei servizi telematici dell'Agenzia delle entrate:

- dopo l'accettazione che va effettuata dal "Cassetto fiscale" del beneficiario;
- in ogni caso non prima del 5 agosto 2019 per le cessioni effettuate nel 2018;
- mediante l'utilizzo di un nuovo codice tributo che sarà istituito entro fine luglio.

### **Le spese sostenute nel 2019**

Si segnala che per le spese di riqualificazione energetica sostenute nel 2019 su singole unità immobiliari e oggetto di cessione del credito i termini per effettuare la comunicazione all'Agenzia delle entrate sono:

- il soggetto cedente deve spedire il modello all'Agenzia delle entrate entro il 28 febbraio 2020;
- il soggetto cessionario può accettare la cessione del credito dal 20 marzo 2019 e, successivamente, cedere nuovamente il credito ovvero utilizzarlo in compensazione orizzontale nel modello F24.

Il mancato invio della comunicazione all'Agenzia delle entrate rende inefficace la cessione del credito.

### **I chiarimenti sulla cessione del credito per interventi condominiali**

Nel provvedimento n. 100372/2019 sono presenti anche chiarimenti in merito alle modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali sia nel 2018 che nel 2019.

In particolare, è stabilito che vadano comunicate all'Agenzia delle entrate entro il 12 luglio 2019 le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018 oggetto di cessione del credito per:

- interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali diversi da quelli di cui all'articolo 14, comma 2-quater, D.L. 63/2013;
- interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che conseguano congiuntamente una riduzione del rischio sismico e una riqualificazione energetica ai sensi dell'articolo 14, comma 2-quater1, D.L. 63/2013.

Il punto 9 del provvedimento, infine, stabilisce che, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2019 per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico, nonché per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, il corrispondente credito può essere utilizzato dal cessionario dal 20 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui:

- il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;
- il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo, nel caso di cessione al fornitore medesimo.

L'Ufficio Fiscale Tributario rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione porge distinti saluti.

Il Direttore  
Lorenzo Bossi

