

ACCONTO IMU E TASI 2015
CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO
(A.I.R.E.)

L'UFFICIO TRIBUTI COMUNICA CHE:

A PARTIRE DAL 1 GENNAIO 2015, L'ART. 9 BIS DEL dl 47/2014 – CONVERTITO IN LEGGE N. 80/2014, HA STABILITO CHE :

COMMA 1 si considera abitazione principale "una e una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso".

COMMA 2 sull'unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi".

In questi casi quindi per effetto dell'equiparazione ad abitazione principale:

se l'immobile è considerato non di lusso (A/2 A/3 A/4 A/5 A/6/9 e A/7)
esenzione IMU – e TASI ridotta di 2/3 da versare in acconto entro il 16 giugno
con aliquota 2.5 per mille.

Al momento del saldo saranno effettuati eventuali conguagli sulla base dell'aliquota approvata dal consiglio Comunale

se l'immobile è considerato di lusso (A1 A/8 A/9) IMU al 4.9 per mille
detrazione € 200,00 e TASI ridotta di 2/3 da versare in acconto entro il 16 giugno

In entrambi i casi la riduzione TASI è subordinata al possesso dei seguenti requisiti:

A- Proprietario residente all'estero con iscrizione AIRE

B- Già pensionato nel paese di residenza

C- Immobile non locato o comunque utilizzato da terzi in comodato d'uso.

La riduzione deve intendersi estesa anche alle pertinenze, purchè non locate o comunque utilizzate da terzi, nella misura di una per ciascuna categoria catastale C/2 C/6 C/7, anche se iscritte in catasto unitamente alla abitazione principale.

E' previsto in entrambi i casi la presentazione di una specifica comunicazione al comune.

ABITAZIONI POSSEDUTE DAGLI ALTRI CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO

Per le abitazioni degli altri cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E **non pensionati nei rispettivi paesi di residenza**, deve essere corrisposta l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota in vigore nel 2014 del 10.6 per mille.

Al momento del saldo saranno effettuati eventuali conguagli sulla base dell'aliquota approvata dal consiglio Comunale

(L'assimilazione prevista nel regolamento comunale fino al 31.12.2014, per effetto delle modifiche normative introdotte dalle legge 80/214, non si applica a decorrere dal 01.01.2015)

MODALITA' DI VERSAMENTO

Il contribuente provvederà al versamento delle imposte: IMU e TASI a mezzo bonifico sul c/c bancario della tesoreria comunale acceso

presso la tesoreria comunale banca Carige filiale di Albano Laziale via Rossini 95

Iban: it 39 p 03431 38863 000000 287190

SI RIPORTANO DI SEGUITO ALCUNE PUBBLICAZIONI SULLA MATERIA

TARI ridotta per i pensionati esteri: meglio accertarsi

Premessa – Il comma 2 dell'art. 9-bis del D.L. n. 47 del 28 marzo 2014, pubblicato in G.U. n. 73 del 28 marzo 2014, interviene in favore dei cittadini italiani (pensionati) residenti all'estero e iscritti all'Aire (Anagrafe italiani residenti all'estero), disponendo, a decorrere dall'anno d'imposta 2015, la riduzione a 1/3 della TASI e della TARI dovute per l'unica unità immobiliare posseduta in Italia, purché non locata o concessa in comodato d'uso.

In particolare, occorre partire dal comma 1 dello stesso art. 9-bis del D.L. n. 47/2014, con cui il legislatore riformula, ai fini IMU, la nozione di abitazione principale per i cittadini italiani residenti all'estero, disponendo espressamente che, a partire dal 2015, si considera abitazione principale *"una e una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso"*.

Pertanto, da quanto appena esposto, scaturisce che per ottenere il beneficio di considerare, ai fini IMU, abitazione principale l'unico immobile posseduto in Italia dal cittadino italiano residente all'estero, occorre il verificarsi di tutte le seguenti condizioni: avere la cittadinanza italiana (anche se doppia cittadinanza); essere residente all'estero con iscrizione all'Aire; l'immobile non deve essere locato o dato in comodato d'uso; essere pensionati nei rispettivi paesi di residenza (cioè la pensione percepita non deve essere erogata dal governo italiano ma dal governo del paese estero di residenza).

Il successivo comma 2 del D.L. n. 47/2014 prevede un ulteriore beneficio, disponendo espressamente che *"sull'unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi"*. Ciò sta significando che la TASI e la TARI dovuta sull'unica abitazione posseduta in Italia dal pensionato estero, sempreché ricorrano tutte le condizioni previste dal comma 1 del decreto in questione, è pari ad 1/3 di quanto complessivamente dovuto.

La verifica preventiva per la TARI – Si ricorda che l'IMU e la TASI sono imposte dovute in autoliquidazione da parte del contribuente. Quindi, è il contribuente stesso, residente in Italia o all'estero (per gli immobili posseduti in Italia), a dover calcolare e provvedere al versamento di quanto dovuto. Dunque, per il pensionato cittadino italiano residente all'estero, nell'autoliquidare l'IMU e la TASI dovuta sull'unico immobile posseduto in Italia, non si pongono problemi in merito all'applicazione dei benefici dettati dai comma 1 e 2 dell'art. 9-bis del D.L. n. 47/2014. In tal caso, infatti, è sufficiente verificare la sussistenza dei requisiti previsti (cittadinanza italiana, iscrizione all'Aire, ecc.) e autoliquidare le rispettive imposte applicando i benefici, vale a dire esenzione IMU (se l'immobile posseduto in Italia è di categoria catastale non di lusso o pregio), applicazione delle aliquote e delle detrazioni previste per abitazione principale (se l'immobile è di categoria catastale di lusso o pregio), riduzione a 1/3 della somma da versare per la TASI.

Il versamento di quanto dovuto è eseguito con bonifico inserendo il codice IBAN del Comune destinatario, il codice fiscale o partita iva del contribuente (in mancanza il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza).

Qualora il Comune di ubicazione dell'unico immobile posseduto in Italia, dovesse contestare l'omesso o insufficiente versamento al pensionato estero (perché non ha informazioni sufficienti circa i requisiti che consentono al pensionato estero di beneficiare delle agevolazioni IMU e TASI - ad esempio il Comune non è a conoscenza che il pensionato ha ottenuto la residenza estera ed è iscritto all'Aire), questi può semplicemente presentare un'istanza di autotutela per vedersi annullare l'eventuale cartella di pagamento ricevuta.

I problemi possono invece presentarsi per la TARI. Infatti, la TARI è determinata direttamente dal Comune di ubicazione dell'unico immobile posseduto in Italia dal pensionato estero, il quale riceverà direttamente dal Comune la richiesta di pagamento (fattura con allegato bollettino di versamento). Tuttavia, potrebbe capitare, che nonostante il ricorrere delle condizioni previste dal comma 1 del D.L. n. 47/2014, il Comune non abbia applicato la riduzione ad 1/3 della TARI dovuta, in quanto non in possesso delle informazioni necessarie.

Pertanto, prima di procedere al versamento di quanto liquidato dal Comune stesso, si consiglia al pensionato cittadino italiano che risiede all'estero, di eseguire una verifica in tal senso, al fine di evitare il versamento di una somma non dovuta e un'eventuale futura lite tributaria. La verifica preventiva può essere eseguita contattando l'ufficio tributi del Comune stesso.

IMMOBILI ASSIMILATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE E AIRE

Il comune può assimilare ad abitazione principale **"l'unita' immobiliare posseduta a titolo di proprietà' o di usufrutto da anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché **l'unita' immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado** che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.

Per le abitazioni di proprietà dei cittadini italiani residenti all'estero (AIRE) per il 2014 non è più prevista (Legge 23.05.2014 n° 80 , G.U. 27.05.2014) la possibilità di assimilazione ad abitazione principale inizialmente contemplata dal D.L. 201/2011 e poi ripresa dalla Legge 147/2013

Inoltre per il 2014 l'IMU non si applica:

- a) alle unita' immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà' indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal [decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 [*];
- c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unita' immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché' dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del

decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

[] "E' definito «alloggio sociale» l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."*

Di seguito vengono riportate in sintesi le modifiche a cui è stata soggetta l'assimilazione dal 2012:

D.L. 201/2011

"I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata e i comuni possono prevedere che queste si applichino anche ai soggetti di cui all'articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662."

Legge 147/2013

Comma 707

... «I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata, nonché l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. L'imposta municipale propria non si applica, altresì: a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008; c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; d) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica»; ...

Per il 2014 Per gli iscritti AIRE (Anagrafe italiani residenti all'estero) non vale più l'assimilazione ad abitazione principale, Quindi, anche se il Comune ha deliberato l'assimilazione, questa non è più applicabile.

Legge di conversione del DL n. 47/14, Legge 23.05.2014 n° 80 , G.U. 27.05.2014

Dopo l'articolo 9 e' inserito il seguente:

«Art. 9-bis. - (IMU per immobili posseduti da cittadini residenti all'estero). - 1. All'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, al settimo periodo, **le parole da: ", l'unita' immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti" fino a: "non risulti locata" sono soppresse** e dopo l'ottavo periodo e' inserito il seguente: "A partire dall'anno 2015 e' considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unita' immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), gia' pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprieta' o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso".

2. Sull'unita' immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.