

Imu (e Tari 2021) per la seconda casa: se disabitata si paga la metà. Chi ha diritto a agevolazioni e esenzioni

di Redazione Economia

5 febbraio 2021

Come pagare metà delle tasse (Imu e Tari) sulle seconde case?

Le seconde case sono soggette al pagamento dei tributi locali: imposta municipale (Imu) propria e tassa sui rifiuti (Tari). Vi sono però delle opportunità - in condizioni particolari - per ridurre il carico fiscale sulle abitazioni utilizzate per il periodo estivo o invernale, sulle case vuote e disabitate, su quelle dismesse, su quelle concesse in comodato a parenti o concesse in locazione con canoni calmierati.

Le regole sono diverse in base al tipo di tributo e anche in base alle scelte degli Enti, in quanto le riduzioni e in alcuni casi vere e proprie esenzioni possono essere previste da norme nazionali o disciplinate dai regolamenti Imu e Tari dei singoli Comuni. È dunque necessario verificare non soltanto la legge, ma anche i due regolamenti pubblicati sul sito istituzionale del singolo Comune, per sapere se si può fruire di agevolazioni o esenzioni. È bene tenere presente che, in termini generali, per beneficiare delle agevolazioni è necessario presentare una dichiarazione Imu o Tari al Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Imu dimezzata per le case inabitabili

In generale, l'art. 1 comma 747 lettera b) della legge n. 160 del 2019 prevede la riduzione del 50% della base imponibile ai fini Imu, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono dette condizioni. Per fruire della riduzione il contribuente deve presentare la dichiarazione Imu al Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo, allegando idonea documentazione che consenta l'accertamento dello stato di inagibilità o inabitabilità da parte dell'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario. Esiste però anche la possibilità di presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo allegando una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del testo unico di cui al dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato. La riduzione del 50% dell'Imu è applicabile ai periodi successivi, fino a quando sussistono le condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, senza necessità di ripresentazione della dichiarazione.

Imu ridotta per l'abitazione in comodato a figli e genitori

Ma chi ha diritto all'imposta agevolata o all'esenzione? Vediamo gli altri casi. Nel caso di abitazione, diversa da quelle iscritte in catasto con categoria A/1, A/8 e A/9 considerate di lusso, concessa in comodato gratuito con contratto registrato a figli o genitori che la utilizzano come abitazione principale, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile, a condizione che il comodante possieda una sola abitazione e risieda anagraficamente nello stesso comune. Il beneficio è applicabile anche nel caso in cui il comodante possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, a condizione che non rientri nelle abitazioni di lusso.

Imu ridotta per seconde case di interesse storico e artistico

Per i fabbricati storici e artistici, disciplinati dall'articolo 10 del D. Lgs. n. 42 del 2004, è possibile beneficiare della riduzione del 50% della base imponibile, previa presentazione della dichiarazione Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo, a prescindere dall'utilizzo come altra abitazione a disposizione o dalla concessione in locazione o in comodato a terzi.

Imu e Tari sconti per l'abitazione di soggetti non residenti in Italia

A partire dall'anno 2021 i soggetti non residenti in Italia, che siano titolari di pensione nello Stato di residenza, possono beneficiare, per una sola abitazione non locata e non concessa in comodato, del dimezzamento dell'Imu e della riduzione di due terzi della Tari, in base all'art. 1 comma 48 della legge n. 178/2020, previa presentazione delle dichiarazioni Imu e Tari, sempre entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Tari esenzione per le case disabitate

La tassa sui rifiuti, che ha regole diverse rispetto alle riduzioni Imu, non è dovuta per le abitazioni che non possono produrre rifiuti, intendendo per tali gli immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, previa presentazione di apposita dichiarazione Tari entro il 30 giugno dell'anno successivo. Alcuni Comuni hanno previsto l'esenzione Tari, non applicabile invece all'Imu, anche per le abitazioni non utilizzate per scelta del possessore, a condizione che la casa sia priva di arredi e di consumi, in quest'ultimo caso è opportuno verificare le condizioni presenti nel regolamento Tari sul sito del Comune, perché il beneficio è applicabile soltanto se previsto nel regolamento comunale.

Imu sconto per abitazioni locate con canone concordato

Nel caso di sottoscrizione di contratti di locazione con canone concordato, secondo il contenuto della legge n. 431 del 1998, l'imposta municipale propria è ridotta al 75%, ai sensi dell'art. 1 comma 760 della legge n. 160 del 2019, previa presentazione di apposita dichiarazione Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Imu esenzione ex casa coniugale

È esente da Imu la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che, di fatto, attribuisce il diritto di abitazione al genitore affidatario dei figli. Il genitore affidatario, pure non essendo il proprietario, diviene il soggetto passivo che beneficia dell'esenzione per abitazione principale, previa presentazione di apposita dichiarazione Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Tari riduzione per seconde case a disposizione

La quota variabile della tassa sui rifiuti è applicata dai comuni in base al numero dei componenti il nucleo familiare, con possibilità per l'ufficio tributi del comune di residenza di accedere ai dati dell'anagrafe. Per le seconde case a disposizione, poste in comuni diversi da quello di residenza, in assenza di dichiarazione Tari il comune, non avendo conoscenza del dato, stima un numero di componenti che potrebbe essere superiore al reale e quindi è opportuno verificare il conteggio della Tari inviata dall'ufficio tributi e, eventualmente, presentare la dichiarazione per ottenere uno sconto del tributo.