



UNC  
CONSUMATORI.IT

## I costi fiscali del proprietario di un'abitazione

22 Maggio 2018



**La domanda dei consumatori: quali sono i costi fiscali che incontra il proprietario di un'abitazione?**

**La risposta di Gianluca Timpone, dottore commercialista.**

Quando si è proprietari di **beni immobili** e, dunque ci si riferisce sia a **terreni che fabbricati**, è opportuno sapere che gli stessi sono soggetti alle seguenti **imposizioni fiscali**:

- Il loro **reddito** (**Irpef** e addizionali regionali e comunali).
- Il loro possesso in quanto beni patrimoniali (**IMU, TASI, TARI**).
- Il loro trasferimento mediante atto tra vivi (donazione o compravendita) o attraverso la successione ereditaria.

Irpef ed addizionali sono dovuti sugli immobili non tassati tramite IMU (ma solo in proporzione alla rendita catastale) e sul reddito derivante dalla concessione in locazione.

Sugli immobili detenuti da cittadini italiani all'estero, si paga l'IVIE - Imposta sul valore degli immobili situati all'estero ed è pari allo 0,76% del valore immobiliare.

L'IMU - Imposta municipale propria è dovuta sugli immobili di proprietà o su cui si vanta altro diritto reale (usufrutto, uso, enfiteusi, diritto di abitazione o di superficie). Le "prime case" non sono assoggettate ad IMU tranne per quelle di lusso (categoria catastale A/1, A/8 e A/9). L'aliquota dell'IMU è pari allo 0,76% , ma ogni Comune con propria delibera può decidere se aumentare o diminuire tale aliquota fino a 0,3 punti percentuali.

Altre **tasse** che colpiscono l'immobile sono la TASI - Tassa sui servizi indivisibili e la TARI - Tassa Rifiuti. La prima, istituita con la Legge di stabilità 2014 ha lo scopo di remunerare i servizi comunali risolti alla collettività (la manutenzione stradale, l'illuminazione comunale).

La **legge** stabilisce un massimo dello 0,6% tra l'aliquota IMU e quella della TASI. Sono esclusi dal pagamento della TASI le prime case non di lusso. Nel caso di immobili locati, anche sul conduttore grava una parte della Tasi pari ad una percentuale decisa dal singolo Comune e varia dal 10 al 30%.

La TARI, cioè l'imposta sui rifiuti, è dovuta chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali idonei a produrre rifiuti urbani.

Ultima considerazione riguarda l'**esenzione** pari al 50% dell'IMU o della TASI qualora si è proprietari di immobili considerati di interesse storico o artistico oppure perché il nostro fabbricato risulta inagibile..



**Vuoi saperne di più sui temi fiscali? Ti chiedi cosa può fare un cittadino in vista di un pignoramento, di un fermo amministrativo di un suo bene o del sequestro di un immobile? Scopri di più nel libro di Gianluca Timpone: "Dammi tregua - In un sistema economico in continua evoluzione non vi è nulla di sicuro... tranne le tasse"**

**Vuoi fare anche tu una domanda al nostro esperto? Scrivi a [esperto@consumatori.it](mailto:esperto@consumatori.it), ricordandoti di mettere in oggetto "commercialista". I quesiti più interessanti saranno selezionati per avere una risposta in questa rubrica, continua a seguirci!**