

IMPOSTA UNICA COMUNALE - IUC 2014

La Legge 27 dicembre 2013, n. 147 istituisce dal 1 gennaio 2014 **l'imposta unica comunale (IUC)**.

La IUC è un'imposta formalmente unitaria ma sostanzialmente articolata in tre diverse forme di prelievo e quindi costituita da 3 componenti autonome:

- **IMU imposta municipale propria**, di cui all'art.13 del Decreto Legge n. 201/2011 convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 come modificato dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44 e dalla citata Legge n. 147/2013 e agli artt. 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e successive modificazioni in quanto compatibili e al decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 in quanto espressamente richiamato,
- **TASI** **tassa sui servizi indivisibili**
- **TARI** **tassa sui rifiuti**

Obiettivo di tale imposta pare più quello di disorientare che di dare un valido strumento di fiscalità ai Comuni, in ossequio ad un malinteso concetto di federalismo fiscale che, in cerca di gettito più che di ordine, ha portato a livelli di complessità quali probabilmente mai sono stati raggiunti nella storia fiscale italiana: l'obiettivo risulta pienamente centrato con massimo gettito e massima confusione!

Novità precedenti l'entrata in vigore

Prima di affrontare ciascuna delle 3 componenti della IUC occorre ricordare che il D.L. 6.3.2014, n. 16 (cd. decreto «salva Roma ter»), in occasione della sua conversione in legge (L. 2.5.2014, n. 68), ha apportato importanti novità che, a pochi giorni dal primo versamento, fissato (in generale) al 16 giugno, rivedono alcuni aspetti fondamentali di Tasi e Tari.

In particolare, per consentire ai Comuni di finanziare detrazioni d'imposta sulla «prima casa», per la **TASI**:

- si attribuisce ai medesimi la possibilità di elevare l'aliquota massima Tasi di un ulteriore 0,8 per mille (fino al 3,3 per mille rispetto all'iniziale 2,5 per mille)
- si modificano le modalità di versamento della Tasi rendendole omogenee a quelle dell'Imu (Modello F24 e bollettino di conto corrente postale).
- vengono disciplinate le ipotesi di esenzione, con una disposizione analoga a quanto previsto in materia di Imu.

Per quanto riguarda la **TARI**:

- si modifica la disciplina sui rifiuti speciali
- s'introduce un termine di scadenza per l'affidamento diretto e la possibilità di affidare la gestione dell'accertamento e della riscossione della Tari solo a soggetti già affidatari di servizi in materia di rifiuti.

Per l'**IMU** variazioni marginali derivano:

- dall'estensione a tutti i tributi locali della procedura prevista dall'art. 1, c.da 722 a 727, L. 147/2013 in caso di erronei versamenti: conseguentemente vengono estese le modalità di regolazione tra i diversi enti a seguito di erronei versamenti e la procedura per effettuare eventuali rimborsi ai contribuenti.
- dalla soppressione della norma che prevede che in caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'Imu per il 2013 non sono applicati sanzioni e interessi, qualora la differenza sia stata versata entro il 24.1.2014: per effetto di tale soppressione resta, pertanto, in vita unicamente la disposizione, di analogo tenore, contenuta nella Legge di Stabilità 2014 (art.1, c. 728, L. 147/2013) la quale prevede che la sanatoria è condizionata al versamento della differenza entro il termine della prima rata Imu dovuta per l'anno 2014 (ossia entro il 16 giugno).

IMU 2014

Nel corso dell'anno passato varie disposizioni sono intervenute a regolamentare in modo diversificato alcune fattispecie immobiliari, quali l'abitazione principale, i fabbricati rurali e gli immobili merce.

In particolare, hanno inciso sull'originaria normativa IMU (D.L. 201/2011, conv. in Legge 241/2011), sia il D.L.102/2013 (conv. in Legge 124/2013), che il DL 30.11.2013 n. 133. Rinviamo, a completamento dell'informativa alle nostre circolari n.17 e 32 del 2013.

ALIQUOTE E DETRAZIONI PER IL 2014

Entro il 16 giugno 2014, deve essere versata la prima rata dell'IMU per l'anno 2014 per tutte le tipologie di immobili che non sono state escluse o esentate dal pagamento dell'IMU.

Tra gli immobili soggetti ad IMU, ad esempio, ricordiamo:

- le abitazioni principali "**di lusso**" classificate in categoria catastale A/1, A/8, A/9;
- le unità immobiliari abitative diverse dall'abitazione principale, e relative pertinenze; vi rientrano, ad esempio le abitazioni tenute a disposizione (c.d. "seconde case"), le abitazioni concesse in locazione, le abitazioni concesse in comodato (uso) gratuito a parenti, in linea retta o collaterale;
- le unità immobiliari strumentali e abitative delle imprese diverse dagli immobili merce destinati alla vendita dalle imprese costruttrici e non locati;
- le pertinenze diverse da quelle che beneficiano del regime agevolato previsto per l'abitazione principale;
- i fabbricati non abitativi (es. gli immobili delle imprese, gli uffici e studi privati), diversi dai fabbricati rurali;
- le aree fabbricabili, ad eccezione di quelle possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, sulle quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Determinazione della prima rata sulla base delle aliquote 2013

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 del DLgs. n. 23/2011, i soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2014 in due rate di pari importo, scadenti:

- la prima, il 16 giugno 2014;
- la seconda, il 16 dicembre 2014.

Il contribuente può altresì provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2014.

Dall'anno 2013 l'art. 13 comma 13-bis del DL 201/2011 ha disposto che:

- il versamento della prima rata dell'IMU dovuta per il 2014 è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2013;
- eventuali variazioni deliberate dai Comuni avranno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Per determinare la prima rata scadente il 16 giugno 2014, quindi, dovrà essere calcolato il 50% dell'imposta dovuta calcolata con le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2013, a prescindere dal fatto che prima di tale data il Comune abbia già deliberato le nuove aliquote.

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

In generale, presupposto dell'IMU è il possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale "di lusso" e le relative pertinenze.

A rilevare è quindi il possesso di immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

- sono assoggettati all'IMU tutti i suddetti immobili, a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale;
- sono compresi, quindi, anche gli immobili strumentali.

Esclusioni ed esenzioni

E' piuttosto lungo e articolato l'elenco delle esclusioni ed esenzioni per gli immobili dal 2014. Si riepilogano di seguito tali categorie:

Esenzioni soggettive

- 1) abitazioni principali e relative pertinenze (ad eccezione di quelle accatastate in A/1, A/8 e A/9)
- 2) unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali dai Comuni. Si tratta ad esempio:
 - dell'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,
 - dell'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
 - dell'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale), sono previste altre fattispecie immobiliari per le quali il pagamento dell'imposta municipale non è dovuto.
- 3) gli alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 4) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM Infrastrutture 22 aprile 2008; l'esenzione IMU si applica solo quando gli immobili hanno i requisiti e le caratteristiche indicate dal decreto.
- 5) un unico immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare) posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia;
- 6) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Esenzioni oggettive

Alcune tipologie di immobili per loro caratteristiche oggettive sono esentate dal pagamento dell'IMU.

1) immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali,

2) fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9

3) fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.),

4) fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze,

5) fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con L. 27 maggio 1929 n. 810;

6) fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

7) gli immobili utilizzati dagli **enti NON commerciali**, cioè enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati **esclusivamente** allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o culto (per i quali è in corso di pubblicazione apposito modello con relative istruzioni);

8) i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9 comma 3-bis del DL n. 557/93 (conv. L. n. 133/94) e in particolare destinati:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

d) all'allevamento e al ricovero degli animali;

e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;

f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;

*i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da **cooperative e loro consorzi** di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;*

l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso."

9) terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, di valore complessivo non superiore a € 6.000,00

10) fabbricati, ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici). In relazione a quest'ultima tipologia di immobili, con riferimento all'IMU, sono previste agevolazioni per i fabbricati ubicati nei Comuni abruzzesi (sisma del 6 aprile 2009) e nei Comuni emiliani, veneti e lombardi (sisma del 20 e 29 maggio 2012).

In particolare:

Abruzzo: l'IMU non è dovuta sui fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6.4.2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, fino alla loro definitiva ricostruzione e agibilità (art. 4 co. 5-*octies* del DL 16/2012, conv. L. 44/2012, che ha modificato l'art. 6 del DL 39/2009, conv. L. 77/2009).

Emilia-Lombardia-Veneto: i fabbricati ubicati nelle zone colpite dal sisma del 20 e 29.5.2012, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto

inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti dall'IMU a decorrere dall'anno 2012 e fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31.12.2014 (art.8 c. 3 DL 74/2012 conv. in L. 122/2012).

11) terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina. Dall'anno 2014, un decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle finanze individuerà i Comuni nei quali è possibile godere dell'esenzione (nuovo comma 5-bis dell'art. 4 del DL n. 16/2012, così come modificato dall'art. 22 c.2 DL 24 aprile 2014 n. 66).

12) i fabbricati (**immobili merce**) costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

13) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali anche di attività di ricerca scientifica.

14) gli immobili localizzati all'interno delle ZFU (zone franche urbane) posseduti dalle piccole e micro imprese. In attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 37 del DL n. 179/2012, il DM 10 aprile 2013 ha stabilito le condizioni, i limiti, le modalità e i termini di decorrenza delle agevolazioni di cui all'art. 1, comma 341, lett. a), b), c) e d) della L. 296/2006.

Altre agevolazioni di competenza dei comuni

I Comuni, inoltre, possono deliberare l'esenzione totale dall'imposta per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi e per le istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (cfr. Linee Guida Min. Economia e Finanze 11 luglio 2012). Inoltre, è prevista una specifica disposizione che, in materia di tributi locali, consente agli enti impositori di disporre riduzioni d'imposta o esenzioni in favore delle ONLUS.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di godimento su immobile altrui:
 - usufrutto;
 - uso;
 - abitazione;
 - enfiteusi;
 - superficie;
- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il coniuge assegnatario della ex casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure *pro quota*, di diritti di proprietà.

Contitolarità del diritto reale

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso dell'immobile (es. comproprietà dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota.

IMMOBILI "MERCE" INVENDUTI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE

L'art. 2 del DL 102/2013 (conv. L. 124/2013) c.2 lett. a) prevede l'esclusione dall'IMU, a decorrere dal 1 gennaio 2014, per gli immobili merce invenduti delle imprese immobiliari di costruzione.

Si tratta dei "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita".

La norma dispone che *“9-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall’imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”*.

Condizioni per beneficiare dell’agevolazione

L’esenzione dal 2014 riguarda quindi i fabbricati posti in vendita dall’impresa che li ha costruiti, a condizione che il fabbricato:

- mantenga la sua destinazione di bene in vendita;
- non risulti locato.

Nel caso in cui manchi anche solo una di tali due condizioni, il fabbricato risulterà soggetto a IMU.

Obbligo di presentazione della dichiarazione IMU

Per poter usufruire (dell’esclusione dall’IMU già applicata per il saldo 2013 oltre che) dell’esenzione a partire dal 2014 per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione, il co. 5-*bis* dello stesso articolo, introdotto in sede di conversione, stabilisce che debba essere presentata un’apposita dichiarazione, a pena di decadenza dal beneficio stesso: si tratta della dichiarazione IMU da presentare entro il prossimo 30/6/2014 (con opportuna una verifica presso l’ufficio tributi del comune di ubicazione degli immobili merce).

Terreni agricoli e fabbricati rurali abitativi esclusi dal beneficio

Rispetto all’art.1 c.1 del D.L. 102/2013 (conv. in L.124/2013), che aveva eliminato la prima rata dell’IMU 2013 per alcune tipologie di immobili, non sono più contemplati dal D.L. 133/2013:

- i terreni agricoli posseduti da altri soggetti che non siano coltivatori diretti o IAP;
- i fabbricati rurali ad uso abitativo (eccetto quelli adibiti ad abitazione principale, che rientrano tra quelli che possono beneficiare della norma agevolativa e, si ritiene, i fabbricati abitativi di cui all’art.9 c.3-bis del D.L.557/93 ricadono nella disciplina dei fabbricati strumentali).

L’art. 22 c. 2 del D.L. n. 66 del 24/4/2014 ha sostituito il c. 5 bis dell’art. 4 del D.L. n. 16/2012 prevedendo un **decreto** con il quale sono individuati i comuni nei quali, a decorrere dall’anno di imposta 2014, si applica l’esenzione per i terreni agricoli sulla base della loro altitudine, diversificando eventualmente tra terreni posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, e gli altri ed in maniera tale da ottenere un significativo maggior gettito annuo: visto che ad oggi il decreto stranamente non è stato emanato, il MEF nelle sue FAQ ha previsto che se il decreto non viene emanato in tempi utili per il versamento della prima rata dell’IMU, i contribuenti applicano le norme attualmente in vigore e, quindi, ci si deve continuare a riferire all’elenco allegato alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993, così come previsto dalla circolare del MEF n. 3 del 2012.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Ai fini dell’IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata e, quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Di seguito si riassumono le modalità di determinazione della base imponibile con riferimento alle principali tipologie di immobili.

Fabbricati provvisti di rendita

Ai sensi dell'art. 13 c.4 del DL 201/2011, conv. in L. 214/2011, per i fabbricati iscritti in Catasto e forniti di rendita catastale, la base imponibile per l'IMU si determina rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione e moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore, secondo la seguente formula:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RC = Rendita catastale

M = Coefficiente moltiplicatore

Dal 2013, ai fini dell'IMU, la misura dei coefficienti moltiplicatori è definita come segue (art.13 c.4 del DL 201/2011):

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5. Tale moltiplicatore, per il periodo d'imposta 2012, era pari a 60;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Aree fabbricabili

In materia di determinazione della base imponibile cui applicare l'IMU, l'art.13 c.3 del DL 201/2011, richiama espressamente l'applicabilità dell'art. 5 c.5 del D.Lgs.504/92.

Pertanto, per le aree fabbricabili, la base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato con riferimento ai seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Per l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili in relazione al 2014, rileva quindi a titolo di base imponibile il valore venale delle aree alla data dell'1.1.2014.

Terreni agricoli

Ai sensi dell'art. 13 c.5 del DL 201/2011, per i terreni agricoli, la base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (ai sensi dell'art. 3 c.51 della L.23.12.96 n.662), per il coefficiente moltiplicatore.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RD = Reddito dominicale

M = Coefficiente moltiplicatore

Il coefficiente moltiplicatore è pari a (art.13 c.5 del DL 201/2011, conv. L. 214/2011, come modificato ed integrato dall'art. 4 co. 5 lett. c) del DL 16/2012, conv. L. 44/2012):

- 75, per i terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da un coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola;
- 135 per i terreni agricoli posseduti da altri soggetti.

Valore degli immobili ai fini dell'IMU			
Tipologia immobile	Categoria	Descrizione	Base imponibile IMU
Terreni		Posseduti da coltivatori diretti o IAP iscritti alla previdenza agricola	$75 \times RD \times 125/100 = RD \times 93,75$
		Posseduti da altri soggetti	$135 \times RD \times 125/100 = RD \times 168,75$
Fabbricati	C/1	Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
	D (escluso D/5)	Immobili a destinazione speciale (D) Dall'1.1.2013	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$
	A/10 e D/5	Uffici e studi privati (A/10) Banche/assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
	B, C/3, C/4, C/5	Residenze collettive (B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati per esercizi sportivi-es. palestre-(C/4) Stabilimenti balneari (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
	A (escluso A/10) C/2, C/6, C/7	Immobili abitativi (A, escluso A/10) Cantine, depositi (C/2) Autorimesse/posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$

Dove:

RD = reddito dominicale iscritto in Catasto al 1° gennaio

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio

ALiquota "ORDINARIA"

L'aliquota IMU di base ("ordinaria") è pari allo 0,76%.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,46%;
- un massimo dell'1,06%.

Per alcune tipologie di immobili, i Comuni possono deliberare aliquote ridotte rispetto a quella di base.

Nello specifico, è possibile ridurre l'aliquota IMU di base fino allo 0,4% in relazione ad una o più delle seguenti tipologie immobiliari:

- immobili non produttivi di reddito fondiario a norma dell'art. 43 del TUIR; si tratta:
 - degli immobili (in prevalenza fabbricati) utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni (es. studio professionale);
 - degli immobili (terreni e fabbricati) relativi ad imprese commerciali, siano essi immobili strumentali, merce o patrimoniali;
- immobili posseduti da soggetti passivi IRES;
- immobili locati o affittati.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

In relazione all'abitazione principale "di lusso" (cat. catastale A1-A8-A9) e alle relative pertinenze, è prevista l'applicazione di:

- un'aliquota IMU ridotta;
- una detrazione dall'imposta lorda.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta allo 0,4%. I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,2%;
- un massimo dello 0,6%.

Si ricorda che per fruire delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze (aliquota ridotta e detrazione):

- il possessore dell'immobile deve dimorarvi e risiedervi anagraficamente assieme al proprio nucleo familiare;
- l'immobile deve essere costituito da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto.

Assimilazioni all'abitazione principale deliberate dai Comuni

I Comuni possono assimilare all'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;
- l'unità immobiliare e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/ 8 e A/9, concessa in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale.

Detrazione dall'imposta lorda

Dall'IMU lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200,00 euro.

Tale detrazione deve essere rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale (cioè al periodo dell'anno in cui l'immobile è contemporaneamente destinato dal soggetto passivo a dimora abituale e residenza anagrafica unitamente al proprio nucleo familiare);
- se l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale da più soggetti passivi, alla quota per la quale tale destinazione si verifica in capo a ciascun contitolare, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento possedute da ciascuno di essi.

Quindi i comproprietari (contitolari) che non dimorino abitualmente e/o non risiedano anagraficamente nell'abitazione, non hanno diritto alla detrazione, né all'aliquota ridotta.

Potere di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'innalzamento della misura della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta azzerando, pertanto, quanto dovuto a titolo di IMU.

Maggiorazione parametrata al numero di figli conviventi

Dal 2014 è stata soppressa la maggiorazione della detrazione di 200,00 euro collegata ai figli conviventi del soggetto passivo.

Pertinenze dell'abitazione principale

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre che beneficiano del regime agevolato (aliquota ridotta e detrazione), ognuna delle quali appartenente a una delle seguenti tre categorie catastali:

- C/2 (cantine, soffitte, locali di deposito);
- C/6 (autorimesse e posti auto);
- C/7 (tettoie).

Al riguardo, è stato chiarito che:

- rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale (es. cantina o soffitta), senza un'autonoma rendita catastale;
- nel caso, ad esempio, di una cantina e di una soffitta (che sarebbero iscritte come C/2) accatastate unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata nella categoria catastale C/6 o C/7.

Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono assoggettate all'IMU con l'aliquota ordinaria e non hanno alcun beneficio.

LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta e deve essere liquidata in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; analogamente all'ICI, anche per l'IMU viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati gli immobili in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

Versamento distinto tra quota statale e quota comunale

L'art. 1 c.380 della L. 24.12.2012 n. 228 (legge di stabilità per l'anno 2013) ha stabilito che, per gli anni 2013 e 2014:

- è soppressa la quota di imposta riservata allo Stato;
- rimane riservato allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota dello 0,76%. Si tratta del gettito derivante, ad esempio, da capannoni e opifici;
- i Comuni possono aumentare sino allo 0,3% l'aliquota base degli immobili ad uso produttivo del gruppo catastale "D" ed il maggiore gettito è destinato all'ente locale.

Quindi, in sede di versamento dell'acconto IMU 2014, la quota statale e la quota destinata ai Comuni dovrà essere distinta soltanto per gli immobili classificati nel gruppo catastale "D".

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati utilizzando il modello F24, oppure, in alternativa, dall'1.12.2012 può essere utilizzato il bollettino postale approvato con il DM 23.11.2012.

Versamento mediante il modello F24

Il versamento dell'IMU effettuato mediante il modello F24 permette di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti tramite il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche (F24 "online") e non possono quindi avvalersi del modello F24 cartaceo.

Il versamento dell'IMU può essere eseguito anche con il modello "F24 Semplificato".

Nel modello F24, approvato con il provv. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 53906, i dati relativi al versamento dell'IMU devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

Come chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati:

- nello spazio "codice ente/codice comune", il codice catastale del Comune – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono ubicati i beni immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) (Ad esempio, Milano: F205; Roma: H501);
- nella casella "Ravv.", un segno di barratura se il pagamento è effettuato nell'ambito di un ravvedimento operoso, ex art. 13 del DLgs. 472/97, applicabile anche rispetto ai tributi locali in virtù dell'art. 16 del DLgs. 473/97. In tal caso, come precisato dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta, avendo cura di perfezionare il ravvedimento con distinto riferimento, rispettivamente, alla quota spettante allo Stato (nel caso sia ancora dovuta) e quella spettante al Comune; come si desume dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.5.2012 n. 3/DF, § 10.1, infatti, ogni quota di imposta (erariale e comunale) deve essere maggiorata dei relativi interessi e sanzioni;
- nella casella "Immob. variati", un segno di barratura se sono intervenute modifiche per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione IMU;
- nella casella "Acc.", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce alla prima rata o seconda di acconto dell'IMU;
- nella casella "Saldo", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce al saldo dell'IMU;
- nello spazio "Numero immobili", il numero dei beni immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nello spazio "codice tributo", il codice tributo, opportunamente scelto tra quelli istituiti dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in funzione della tipologia immobiliare di riferimento e del destinatario (Stato o Comune) del versamento;
- nello spazio "Anno di riferimento", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (ad esempio "2014" per il versamento dell'acconto in scadenza il 16/6/2014). Qualora sia stata barrata la casella "Ravv.", occorre indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;
- nello spazio "Importi a debito versati", l'importo a debito dovuto. Nel caso di detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze occorre indicare l'imposta al netto della stessa, il cui importo deve essere evidenziato nell'apposito spazio contraddistinto con la dicitura "detrazione".

Codici tributo per il versamento dell'IMU

Con la ris. 12.4.2012 n. 35, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici tributo per consentire il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute a titolo di IMU.

Si riportano di seguito i codici che potranno essere utilizzati per il versamento del saldo IMU 2013 entro il 16.12.2013 e per l'eventuale versamento del 40% dell'eccedenza di cui si è detto entro il 16.1.2014.

Codice tributo	Descrizione
3912	IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3913	IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - COMUNE
3916	IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE

Come chiarito dalla ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33, il codice tributo "3913" continua ad essere utilizzato in relazione ai fabbricati rurali ad uso strumentale diversi da quelli classificati nel gruppo catastale "D".

Codici tributo per il versamento dell'IMU relativa agli immobili del gruppo catastale "D"

A seguito delle novità apportate dalla L. 24.12.2012 n. 228, la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti nuovi codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell'IMU per gli immobili a uso produttivo, classificati nel gruppo catastale "D":

- "3925", denominato "IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";
- "3930", denominato "IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE".

Versamento mediante bollettino postale

Con il DM 23.11.2012, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha approvato il modello di bollettino di conto corrente postale per il versamento dell'IMU.

Il bollettino è utilizzabile dall'1.12.2012, in aggiunta al modello F24, per tutte le tipologie di versamento riguardanti l'IMU e quindi può essere utilizzato anche per il versamento del saldo in scadenza il 16.12.2013.

TASI 2014

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di:

- **fabbricati**, ivi compresa l'abitazione principale
- **aree edificabili**

Sono **esclusi**, in ogni caso, i **terreni agricoli** (anche se non condotti da coldiretti o IAP).

L'art. 1, comma 671, della legge di stabilità per il 2014 stabilisce che la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669 della stessa legge.

Nel caso in cui le **aree edificabili** non siano possedute da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D. Lgs n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, ma siano solo **date in affitto agli stessi CD o IAP** che

coltivano l'area edificabile, la TASI è dovuta poiché il terreno resta area edificabile (FAQ del Ministero Economia e Finanze – d'ora in poi anche FAQ MEF).

Regola base TASI: tutti i fabbricati e le aree edificabili (come definite ai fini IMU), tranne i terreni agricoli, sono potenzialmente soggetti a TASI.

Occorre quindi partire dal presupposto che **la TASI è dovuta su tutti gli immobili diversi dai terreni agricoli**, con l'eccezione dei seguenti 2 casi:

1. **che il Comune abbia deliberato aliquota zero sugli immobili potenzialmente soggetti a TASI;**
2. **che gli immobili siano esenti per legge.**

Diventa quindi fondamentale verificare la delibera Comunale perché il Comune può (e quasi sempre è nie fatti accaduto) applicare aliquota zero su alcune categorie di fabbricati: in particolare, ciò è avvenuto per i fabbricati che già scontano l'IMU.

E' possibile, ad esempio, che per i fabbricati rurali strumentali (che, lo ricordiamo, sono esenti da IMU), il Comune stabilisca che la TASI è dovuta: l'aliquota massima applicabile sulla base imponibile TASI (che è la base imponibile IMU) per i fabbricati rurali è pari all'**1 per mille**.

SOGGETTO PASSIVO

E' importante ricordare che la TASI è una tassa su servizi (?) forniti dal Comune, per cui non conta solo la proprietà dell'immobile, ma anche il possesso o la detenzione.

Quindi, se da un lato, il soggetto passivo resta sempre e comunque il

- **proprietario o il titolare di diritto reale sull'immobile,**
- **conduttore di immobili in leasing**
- **concessionario di immobili demaniali**

dall'altro lato il Comune, con propria delibera, può associare al proprietario (o titolare di diritto reale) anche il conduttore, ove presente (es. affitto, comodato): in tal caso la TASI è dovuta in parte dal proprietario (in un importo che può variare dal 70% al 90%) e in parte dal conduttore (in un importo che può variare dal 10% al 30%).

Conduttore

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un **soggetto diverso dal titolare** del diritto reale sull'unità stessa, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di **due distinte obbligazioni tributarie**, rimanendo a carico dell'occupante la quota variabile tra il 10% ed il 30% stabilita dal regolamento comunale: ciò significa che per la quota TASI, in caso di mancato versamento della propria quota TASI da parte del conduttore, il proprietario non è responsabile del mancato pagamento in quanto ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. La responsabilità solidale è prevista dal comma 671 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 solo tra possessori o detentori e non, quindi, tra possessore e detentore.

Sul concetto di conduttore, a parte le casistiche affrontate con le FAQ MEF, le problematiche possono essere molteplici, in quanto non è stato esattamente codificato il concetto che potrebbe ricomprendere, oltre ai casi indubbi del locatario e del comodatario, anche l'occupante ad altro titolo. E' il caso, ad esempio, della cooperativa sociale che ha in appalto la gestione completa di una scuola o di una casa di riposo: salvo la sempre opportuna verifica col Comune di riferimento, mentre nella locazione e nel comodato oggetto dell'uso è sicuramente l'immobile, nell'appalto l'"occupazione" di diritto è anche in capo a colui che ha interesse allo svolgimento del servizio, cioè l'appaltante il quale vincola l'immobile, coi servizi indivisibili connessi, al servizio affidato

all'appaltatore. Se così fosse sarebbe legittimo ritenere che la TASI sia dovuta interamente dal proprietario.

Conduttore e coop edilizie di abitazione e assegnatari di alloggi sociali (FAQ MEF)

Con riferimento ai soci delle cooperative a proprietà indivisa (e, parimenti, agli assegnatari di "alloggi sociali) si è posto il problema se debbano essere considerati "occupanti" ai fini TASI. Il MEF ricorda che, ai fini TASI, quindi, per la definizione di abitazione principale, si deve richiamare l'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 in cui è racchiuso il regime applicativo dell'abitazione principale, nel quale rientrano anche le abitazioni assimilate per legge o per regolamento comunale a quella principale.

Pertanto, in tutte le ipotesi in cui si può parlare di abitazione principale, l'obbligo di versamento TASI ricade interamente sul proprietario e non sull'occupante (salvo il caso, peraltro raro, della locazione parziale di cui si dirà dopo).

Ad esempio, l'imposta, in capo alla cooperativa edilizia a proprietà indivisa deve essere calcolata applicando:

- l'aliquota prevista dal Comune per l'abitazione principale;
- la detrazione eventualmente prevista dal Comune per l'abitazione principale.

Nulla è dovuto dal socio della coop edilizia.

Conduttore e abitazione principale

Ovviamente il caso di soggetto diverso dal titolare non dovrebbe valere per l'abitazione principale, che deve essere occupata dal proprietario; tuttavia nelle FAQ MEF si fa il caso dell'abitazione principale parzialmente locata (es. viene locata una camera), per la quale la TASI "complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal comune. In questo caso, ovviamente, si applicherà l'aliquota dell'abitazione principale."

Conduttore e aree edificabili agricole

Nel caso in cui le **aree edificabili** non sono possedute da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D. Lgs n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, ma sono **dare in affitto a CD o IAP** che coltivano l'area edificabile, la TASI è dovuta poiché il terreno resta area edificabile (FAQ MEF).

L'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del proprietario e, successivamente, ripartita tra quest'ultimo e l'affittuario o il comodatario sulla base delle percentuali stabilite dal comune.

Se il Comune ha previsto un'aliquota anche sugli immobili diversi dall'abitazione principale e questi sono locati o concessi in uso a terzi, il conduttore è obbligato al pagamento della quota a proprio carico che, in assenza di ripartizione contenuta nel regolamento, sarà pari al 10% dell'acconto dovuto: il Comune può stabilire che la quota del conduttore arrivi fino al 30%.

Dal **punto di vista operativo** è opportuno che il proprietario valuti (pur non avendo alcuna responsabilità per inadempimenti del conduttore, come sopra indicato):

- oltre a calcolare l'imposta per la sola quota a proprio carico, di comunicare al conduttore i dati catastali affinché quest'ultimo abbia gli elementi per calcolare il tributo di sua competenza o, *quantomeno*
- di segnalare al detentore che si faccia parte attiva per l'acquisizione dei dati per il calcolo del tributo, tutto questo, ovviamente entro il 16 giugno.

BASE IMPONIBILE, CALCOLO IMPOSTA E ALIQUOTE

Base imponibile

La base imponibile è la medesima dell'IMU, a cui si rimanda.

Calcolo imposta

Nel silenzio della norma, si ritiene che la TASI vada calcolata sui mesi di possesso, applicando, in quest'ultimo caso, le regole dell'IMU (ossia conteggiando per intero il mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni).

E' legittimo ritenere che per la rata d'acconto TASI si possano applicare, anche in questo caso, le regole dell'IMU. Se, ad esempio, il contribuente ha acquistato il fabbricato a

maggio, la prima rata deve essere calcolata in ragione del 50% dell'imposta dovuta su otto dodicesimi.

Aliquote

Relativamente al 2014, le aliquote TASI possono essere aumentate dello **0,8 per mille**, a condizione che siano finanziate detrazioni d'imposta o altre misure relative alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate.

L'aliquota di base della TASI è pari all'**1 per mille**, fermo restando che il Comune può ridurla fino all'azzeramento ovvero incrementarla.

L'aliquota TASI fissata dal Comune:

- sommata all'IMU, complessivamente, non deve superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.2013;
- per il 2014 non può superare il **2,5 per mille**.

Per effetto delle novità introdotte, l'aliquota massima del 10,6 per mille (IMU + TASI) potrà aumentare fino all'11,4 per mille, mentre l'aliquota relativa alle abitazioni principali e alle altre unità immobiliari per le quali non è dovuta l'IMU, potrà essere al massimo del 3,3 per mille (2,5 + 0,8).

ESENZIONI STABILITE DALLA LEGGE

Sono esenti per legge dalla TASI (come dall'IMU):

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati destinati ad usi culturali (es. musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense dell'11/2/29;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR, in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società (esclusi i partiti politici), residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di culto. In relazione agli enti non commerciali, qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista (istituzionale e commerciale), l'esenzione si applica:
 - *alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile;*
 - *oppure, qualora non sia possibile identificare tale frazione, in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione*

RIDUZIONI ED ESENZIONI STABILITE DAL COMUNE

Resta fermo che il Comune, con proprio regolamento, può prevedere riduzioni ed esenzioni dalla TASI nel caso di:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;

- abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento della TASI è effettuato mediante:

- modello F24;
- oppure l'apposito bollettino di conto corrente postale

I **codici tributo** TASI da utilizzare nel mod.F24 sono:

- **3958** abitazione principale e relative pertinenze
- **3959** fabbricati rurali ad uso strumentale
- **3961** altri fabbricati

istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 46/E del 24/4/2014

TERMINI DI VERSAMENTO

Il Comune stabilisce le scadenze di pagamento della TASI:

- prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale;
- in modo anche differenziato con riferimento alla TASI e alla TARI.

È consentito il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Termini ordinari e proroga per l'acconto 2014

Con un comunicato stampa del Ministero dell'Economia il Governo ha reso nota la decisione di prorogare da giugno a settembre la scadenza per il pagamento della prima rata TASI nei **solì Comuni che, entro il 23 maggio, non avranno deliberato le aliquote**. Ciò – si legge nel comunicato – per venire incontro alle esigenze, da un lato, determinate dal rinnovo dei Consigli comunali e, dall'altro, di garantire ai contribuenti certezza (!?) sugli adempimenti fiscali.

Per tutti gli altri Comuni, la scadenza resta ferma al 16 giugno.

Sintetizzando, nel 2014 la situazione che si delinea è la seguente:

1) **Comuni che hanno deliberato** le aliquote entro il 23 maggio:

- sugli immobili diversi dall'abitazione principale, qualora il Comune non abbia deliberato una diversa aliquota entro il 31 maggio, la prima rata andrà versata entro il 16 giugno applicando l'aliquota base (1 per mille) e il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno dovrà essere eseguito a conguaglio sulla base delle deliberazioni pubblicate entro il 28 ottobre;
- sulle abitazioni principali, invece, si pagherà tutto in un'unica rata entro il 16 dicembre, salvo il caso in cui la deliberazione del Comune sia pubblicata sul sito del Mef entro il 31 maggio (trasmissione entro il 23 maggio). In questo caso, l'acconto è da versare entro il 16 giugno.

2) **Comuni che non hanno deliberato** le aliquote entro il 23 maggio: in questi casi si pagherà il **16 ottobre**, se i Comuni riusciranno a deliberare le **aliquote** entro il **10 settembre**; se il consiglio Comunale non approva la delibera entro questo termine si pagherà in un'unica soluzione entro il **16 dicembre**, con un'aliquota standard dello **0,1%** (a stabilirlo è un **emendamento** alla legge di conversione del Decreto IRPEF in discussione al Senato).

Si ricorda infatti che l'art. 1, comma 1, lett. b) del DL 16/2014 convertito, sostituendo l'art. 1, comma 688 della L. 147/2013, ha previsto che, per il 2014:

- per gli immobili diversi dall'abitazione principale, il versamento della prima rata è effettuato con riferimento all'aliquota di base dell'1 per mille, "qualora il Comune non abbia deliberato una diversa aliquota entro il 31 maggio 2014";
- per gli immobili adibiti ad abitazione principale, il versamento è effettuato in un'unica rata, entro il termine del 16 dicembre 2014, salvo il caso in cui alla data del 31 maggio

2014 sia pubblicata la deliberazione di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, determinando in questo caso le relative modalità e aliquote.

Lo stesso DL ha poi previsto che i Comuni debbano inviare tale deliberazione, solo in via telematica, entro il prossimo 23 maggio, inserendola nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale.

In risposta al question time n. 5-02783 in Commissione Finanze alla Camera, il Dipartimento delle Finanze ha precisato che la delibera di approvazione delle aliquote, va inviata entro il 23 maggio affinché la sua pubblicazione, con efficacia costitutiva, avvenga entro la fine del mese.

TARI 2014

La Tari va a sostituire la vecchia Tarsu e recente Tares o TIA.

In particolare, in sede di conversione in legge del D.L. 16/2014, sono stati rivisti i criteri di determinazione della superficie assoggettabile per i rifiuti speciali assimilabili agli urbani, le ulteriori riduzioni che il Comune può deliberare con regolamento e le modalità con le quali il Comune commisura la tariffa.

Anche in questo caso, prima di vedere le modifiche, è opportuno inquadrare brevemente la nuova imposta.

PRESUPPOSTO OGGETTIVO

Il presupposto della Tari è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Sono escluse dalla Tari le aree scoperte pertinentziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

PRESUPPOSTO SOGGETTIVO

La Tari è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

BASE IMPONIBILE

Per quanto riguarda la base imponibile, è previsto che sino all'attuazione delle disposizioni sull'interscambio dei dati tra Comuni e Agenzia delle Entrate (l'attuazione avverrà con l'emanazione di un apposito provvedimento dell'Agenzia stessa), la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla Tari è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati.

Comunque il Comune, per le unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, può considerare come superficie assoggettabile alla Tari quella pari all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane (D.P.R. 23.3.1998, n. 138).

Per le unità immobiliari diverse da quelle a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano la superficie assoggettabile alla Tari rimane quella calpestabile.

La Tari è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare stabilita dal Comune con due modalità alternative:

- tenendo conto dei criteri determinati con il regolamento per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (D.P.R. 27.4.1999, n. 158);
- nel rispetto del principio «chi inquina paga» (art. 14, Direttiva 19.11.2008, n. 2008/98/CE), commisurandola alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.

La legge di conversione del D.L. 16/2014 è intervenuta sulle modalità attraverso le quali il Comune commisura la tariffa.

Infatti, il testo originario consentiva all'amministrazione comunale di far riferimento, in alternativa ai criteri determinati con il «metodo normalizzato», alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte e al costo del servizio sui rifiuti (le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti).

Ora, con le modifiche apportate, viene specificato che nelle more della revisione del regolamento che prevede il metodo normalizzato e per semplificare l'individuazione dei coefficienti relativi alla graduazione delle tariffe, il Comune può prevedere, per gli anni 2014 e 2015, l'adozione di specifici coefficienti «inferiori ai minimi o superiori ai massimi ivi indicati del 50%».

Rifiuti speciali

Si segnala che con la Legge di Stabilità 2014 era stata prevista una specifica norma concernente la determinazione della superficie assoggettabile alla tassa sui rifiuti, ma ora, con il D.L. 16/2014, si è proceduto alla sua eliminazione.

La norma originaria prevedeva che, nella determinazione della superficie assoggettabile alla Tari, non si doveva tener conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento erano tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrassero l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

Per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della Tari, il Comune, con proprio regolamento, poteva prevedere riduzioni della parte variabile proporzionali alle quantità che i produttori stessi dimostravano di avere avviato al recupero.

Ora la norma è stata riscritta prevedendo che « per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della Tari, il comune disciplina con proprio regolamento riduzioni della quota variabile

del tributo proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, direttamente o tramite soggetti autorizzati. Con il medesimo regolamento il comune individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali si estende il divieto di assimilazione.

Al conferimento al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti urbani di rifiuti speciali non assimilati, in assenza di convenzione con il comune o con l'ente gestore del servizio, si applicano le sanzioni di cui all'articolo 256, comma 2, del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152».

In pratica, la situazione che si viene a delineare è la seguente:

- per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della Tari, il Comune disciplina, con proprio regolamento, riduzioni della quota variabile del tributo;
- tali riduzioni devono essere proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, sia direttamente sia indirettamente, tramite soggetti autorizzati;
- il Comune, nello stesso regolamento, individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali si estende il divieto di assimilazione;
- se manca una convenzione fra il Comune e l'ente gestore del servizio, al conferimento al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti urbani di rifiuti speciali non assimilati si applicano le stesse sanzioni previste dal D.Lgs. 152/2006 per i titolari di imprese e per i responsabili di enti che abbandonano o depositano in modo incontrollato i rifiuti ovvero li immettono nelle acque superficiali o sotterranee in violazione del divieto di abbandono.

RIDUZIONI ED ESENZIONI

La norma istitutiva della Tari prevede apposite esenzioni e/o riduzioni che possono interessare le seguenti situazioni:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

Con il D.L. 16/2014 vengono introdotte ulteriori riduzioni che il Comune può deliberare con regolamento, rispetto a quelle indicate nell'elenco di cui sopra.

VERSAMENTO

Per la Tari le regole non mutano. Infatti, si prevede che il versamento sia effettuato con il Modello F24 (i codici tributo sono stati approvati con le RR.MM. 24.4.2014, nn. 45/E e 47/E), ovvero tramite il bollettino di conto corrente postale o le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali. Il Comune stabilisce le scadenze di pagamento della Tari, prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla Tasi. È consentito il pagamento della Tari in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

DICHIARAZIONI IMU per il 2013 e DICHIARAZIONI IUC per IMU e TASI

La regola di base istituita nell'anno 2013 è che i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso o detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione del tributo.

Pertanto le dichiarazioni per le variazioni intervenute nell'anno **2013** devono essere presentate **entro il 30/6/2014**, mentre quelle intervenute nel 2014 (comprese le variazioni TASI) dovranno essere presentate entro il 30/6/2015.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Dalle prime indicazioni emanate dai Comuni (a cui si fa riferimento nella presente circolare) *pare trarsi il principio che restano in via generale valide le dichiarazioni presentate sia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili sia ai fini dell'imposta municipale propria in quanto compatibili.*

Si precisa che va presentata la dichiarazione per:

- *le variazioni di residenza: acquisizione/trasferimento* in quanto le informazioni provenienti dalla banca dati anagrafica non individuano il corrispondente immobile nella banca dati catastale;

- *le pertinenze dell'abitazione principale* quando sono in numero maggiore di una per categoria catastale (C/2, C/6 e C/7) per individuare l'unità pertinenziale che per legge deve essere una per categoria;

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, **per le successioni aperte dal 25/10/2001**, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, **non** sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (art.540 c.c.) nei casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti catastali.

Si ribadisce *che entro il 30/6/2014 devono essere presentate le dichiarazioni per le variazioni intervenute nell' anno 2013 relativamente all'IMU* (poiché le variazioni ai fini TASI avranno effetto solo nel 2014, con obbligo di dichiarazione entro il 30/6/2015).

Entro il **30 giugno 2014** deve pertanto essere presentata la dichiarazione delle variazioni che sono intervenute per legge relativamente agli immobili per i quali dal 2013 non era più dovuta l'IMU. Si tratta, ad esempio, di:

- cooperative edilizie a proprietà indivisa, per le abitazioni assegnate ai soci a titolo di abitazione principale
- beni merce invenduti e non locati delle imprese costruttrici,
- fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola,
- unico immobile per militari etc.,
- alloggio "ex casa coniugale".

Nelle FAQ MEF viene specificato, in relazione agli "alloggi sociali" (esenti per equiparazione all'abitazione principale dal 2014), quanto segue:

"Ai fini TASI, l'equiparazione di tali alloggi all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le agevolazioni/detractions eventualmente stabilite dal comune. A tale proposito, si fa presente che, l'art. 2, comma 5-*bis*, del D. L. n. 102 del 2013, prevede che per questi immobili **deve essere presentata la dichiarazione**. Pertanto, nel modello di "Dichiarazione IMU" il proprietario dell'alloggio sociale deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase *"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. b), comma 2, dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011"*. **La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI."**

Alcuni Comuni testualmente scrivono nelle loro indicazioni che tali dichiarazioni di cessazione IMU, in quanto relative a fabbricati assoggettati al nuovo tributo comunale sui servizi indivisibili, s'intendono d'ufficio dichiarazioni di inizio validità TASI e dovranno riportare nel campo *Annotazioni* la dicitura " TASI 2014 " .

Il modello dichiarativo da utilizzare per l'**IMU** e quello approvato ai sensi dell'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012.

Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Il modello dichiarativo da utilizzare per la **TASI** sarà redatto direttamente dal Comune e dovrà essere presentato per gli immobili assoggettati alla TASI.

I modelli di dichiarazione per IMU e TASI possono essere:

- consegnati direttamente al Comune
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno al Comune
- trasmessi con posta certificata all'indirizzo

Prima dell'invio la dichiarazione deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.

Per l'**IMU** non va presentata la dichiarazione ministeriale, **ma la comunicazione predisposta dal Comune per usufruire dell'aliquota agevolata** in caso di:

- alloggi e pertinenze in affitto secondo i patti concordati – L.431/98 (art.2, comma 3);
- alloggi e pertinenze in affitto a studenti fuori sede per almeno 12 mesi secondo i patti concordati –L.431/98 (art.5, comma 2);
- alloggi e pertinenze occupati da parente in linea retta fino al 1° grado ivi residente e non titolare di diritti reali ne in quota ne in nuda proprietà su alloggi nel Comune, compreso quello di dimora e residenza;
- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D utilizzati direttamente dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento per attività d'impresa, anche lavoro autonomo, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.
- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D in cui è svolta attività d'impresa, anche lavoro autonomo, compresi i fabbricati in leasing.

Avvertenza: le comunicazioni che riguardano contratti di locazione registrati a partire dal 1° luglio 2010 vanno comunque presentate in quanto le informazioni che provengono dalla banca dati dell' Anagrafe Tributaria non riportano ad oggi la tipologia del contratto stipulato se a canone concordato o libero.

La comunicazione dovrà essere presentata, a pena di decadenza, entro il 31/12 dell'anno di riferimento e non va ripresentata a condizione invariata. Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota deve essere presentata apposita **comunicazione di cessazione**.

I moduli di comunicazione possono essere:

- consegnati direttamente;
- inviati tramite posta elettronica. Il modulo deve essere sottoscritto con firma autografa e ad esso deve essere allegata la copia del documento d'identità del dichiarante: quindi il modulo deve essere firmato e poi acquisito tramite scanner;
- spediti tramite posta tradizionale allegando copia del documento d'identità del dichiarante;
- inviati tramite fax allegando copia del documento d'identità del dichiarante.

Per informazione: Stefano Bargossi