

 **i portolani AGEFIS**



## **L'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) E LA RIFORMA DELLA FISCALITÀ LOCALE IMMOBILIARE DAL 2014**

*A cura del Dott. Massimo Pipino*

## **Sommario**

Premessa .....	2
TARI: la componente IUC relativa alla raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani .....	4
Quale è il presupposto della TARI .....	4
Come si calcola la base imponibile della TARI.....	5
Quali sono le modalità di calcolo della TARI .....	9
Dichiarazione .....	10
Termini entro i quali deve essere effettuato il pagamento della TARI.....	11
TASI: la componente IUC relativa ai servizi indivisibili .....	12
Base imponibile, modalità di calcolo e dichiarazione.....	13
Il calcolo della TASI e le modalità di ripartizione tra l'occupante ed il possessore .....	16
Dichiarazioni TASI e pertinenze abitazione principale.....	19
Modalità di versamento delle rate TASI.....	20
IMU: novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2014.....	21
Novità IMU per il 2014 per fabbricati rurali strumentali .....	21
Novità in materia di IMU per l'abitazione principale.....	21
Raffronto IMU 2012 - TASI 2014 su abitazione principale e pertinenze.....	23
Introduzione della deducibilità IMU dalle imposte sui redditi .....	24
IMU e TASI 2014 - Coefficienti per i fabbricati D.....	24
Riepilogo della nuova Imposta Unica Comunale .....	27
Modalità di versamento e sanzioni .....	28

## **Premessa**

Con la Legge di Stabilità per il 2014 (Legge n. 147/2013) il legislatore italiano è intervenuto profondamente sull'assetto normativo della fiscalità immobiliare locale ed attraverso l'introduzione di modifiche in tema di IMU (in particolare definendone in maniera stabile la non applicazione, salvo alcune eccezioni, alla prima casa e disponendo altre esclusioni), e soprattutto attraverso l'introduzione della nuova Imposta Unica Comunale (IUC), che oltre all'IMU stessa racchiude la nuova imposizione per i servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani e per i servizi comunali indivisibili (illuminazione pubblica, pulizia, anagrafe, ecc.) ha rivoluzionato il quadro impositivo cui il contribuente aveva appena faticosamente avuto il tempo di adattarsi dopo la defatigante vicenda conseguita all'introduzione anticipata dell'Imposta Municipale Unica.

In questo lavoro si provvede a fornire al lettore un sintetico, ma esauriente, riepilogo del quadro in vigore a partire dal 1° gennaio 2014, corredato di numerosi esempi di calcolo, tabelle esplicative e di raffronto, fermo restando che, almeno per quanto riguarda le componenti relative all'imposizione sui servizi comunali indivisibili e su quelli relativi alla raccolta e smaltimento dei rifiuti il quadro che qui di seguito viene delineato deve poi essere completato dalla regolamentazione specifica che verrà adottata da ogni singola Amministrazione comunale

La Legge di Stabilità per l'anno 2014, Legge n. 147/2013, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013, in vigore a partire dal 1° gennaio 2014, ha apportato alcune rilevanti modifiche al quadro normativo della fiscalità immobiliare a livello locale. In primo luogo è stata introdotta una nuova Imposta Unica Comunale - cd. "IUC". La nuova imposta, così come viene definita dalla Legge di Stabilità, si basa su due distinti presupposti impositivi:

- uno è costituito dal possesso da parte del contribuente di immobili (residenziali e non) ed è collegato, ai fini della quantificazione dell'imposta, alla loro natura e valore;
- l'altro è collegato all'erogazione e alla conseguente fruizione di servizi comunali.

Malgrado la sua denominazione, la nuova imposta non può essere considerata un unico tributo, in quanto al suo interno accorpa due diverse tipologie di imposte, costituite da una parte dall'IMU (che continuerà a costituire il principale tributo gravante sul patrimonio immobiliare diverso dall'abitazione principale) e dalla TASI (che invece verrà applicata a tutti gli immobili e, quindi, anche alle unità immobiliari esenti dall'IMU) e, dall'altra, dalla TARI, che manterrà sostanzialmente la medesima disciplina della TARES semplificata introdotta dal D.L. 102/2013, convertito in Legge 133/2013.

**Articolazione dell'imposizione fiscale immobiliare  
dopo la Legge 27 dicembre 2013 n. 147  
(Legge di Stabilità 2014)**

<p>Attraverso la <b>TARI</b>, analogamente a quanto a suo tempo era stato previsto per la TARES, <b>dovrebbe essere assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio relativi al servizio di smaltimento dei rifiuti urbani</b>, ad esclusione dei costi relativi ai rifiuti speciali al cui smaltimento devono provvedere, a proprie spese, i produttori, comprovandone l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa previgente (in questo senso si veda la Legge di Stabilità 2014, articolo 1, comma 639).</p>	<p>La <b>TASI</b> è destinata a coprire <b>le spese per i servizi cosiddetti "indivisibili"</b>, intendendosi come tali quelle attività erogate da parte delle Amministrazioni comunali che non vengono offerte sulla base di una specifica esigenza a carattere individuale, (come accade ad esempio per gli asili nido o per il trasporto scolastico), ma tout court a vantaggio di tutta la cittadinanza nel suo insieme.</p>	<p>L'<b>IMU</b>, così come viene espressamente stabilito dall'articolo 1, comma 703 della Legge di Stabilità, continua ad essere disciplinata dall'articolo 13 del D.L. 201/2011 (convertito in legge dalla Legge 214/2011).</p>
--	--	--

**N.B.** La nuova imposta **non introduce tributi diversi rispetto a quelli che già venivano applicati nel corso del 2013** da parte dei Comuni, ma **si limita a disporre l'accorpamento delle precedenti entrate** all'interno di una disciplina unitaria, mantenendo sostanzialmente immutate le precedenti modalità applicative dei tributi comunali vigenti in passato.

Il più rilevante cambiamento derivante dalla nuova imposta unica comunale è costituito **dallo spostamento del tributo sui servizi che, da maggiorazione della TARES nel 2013, diviene invece nel 2014 un'imposta aggiuntiva all'IMU**, con l'applicazione di regole del tutto analoghe a quelle previste per quest'ultima imposta.

## **TARI: la componente IUC relativa alla raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani**

Come è già stato accennato nelle righe precedenti, l'istituzione della TARI è stata prevista con il preciso scopo di assicurare la copertura dei costi di investimento e di esercizio relativi alla gestione del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani ed assimilati.

La TARI va a sostituire, a partire dal 1° gennaio 2014, la TARES (con il comma 704, dell'articolo 1 della Legge 147/2013, il legislatore ha, infatti, provveduto ad abrogare, l'articolo 14 del citato D.L. 201/2011, istitutivo della TARES).

**N.B.** La disciplina della TARI (componente rifiuti) rimane nel 2014 sostanzialmente immutata rispetto al 2013 e costituisce il consolidamento – pur con alcune modifiche di non relativa portata – della disciplina della TARES semplificata introdotta a fine 2013 con l'articolo 5 del D.L. 102/2013, convertito in L. 124/2013.

### **Quale è il presupposto della TARI**

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.

•vengono così definite le strutture che sono stabilmente infisse al suolo e chiuse su tre lati verso l'esterno, anche se non risultano essere conformi alle disposizioni urbanistico-edilizie del Comune in cui sono ubicate;

**"locali"**

•vengono così definite sia le superfici che si presentano prive di edifici o di strutture edilizie, sia gli spazi circoscritti che non costituiscono locale (tettoie, balconi, terrazze, campeggi, aree da ballo e cinema all'aperto, parcheggi);

**"aree scoperte"**

•vengono così definite le superfici adibite a civile abitazione;

**"utenze domestiche"**

•vengono così definite le restanti superfici, tra cui le comunità, le attività commerciali, artigianali, industriali, professionali e le attività produttive in genere.

**"utenze non domestiche"**

### Sono escluse dall'applicazione del tributo:

- le aree scoperte pertinenziali o accessorie a civili abitazioni, quali i balconi e le terrazze scoperte, i posti auto scoperti, i cortili, i giardini e i parchi;
- le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del Codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva, come androni, scale, ascensori, stenditoi o altri luoghi di passaggio o di utilizzo comune tra i condomini.

In considerazione del fatto che il presupposto della TARI, per espressa previsione legislativa (articolo 1, comma 642 della Legge di Stabilità 2014), è rappresentato dal possesso o detenzione, a qualsiasi titolo essa avvenga, di locali o aree scoperte che siano suscettibili di produrre rifiuti urbani, è conseguentemente tenuto al pagamento della TARI il possessore o detentore di tali immobili a qualsiasi titolo essa avvenga (ad esempio, il proprietario, l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione o il conduttore). Nel caso in cui si sia in presenza di **una pluralità di possessori o detentori**, gli stessi saranno **tenuti in solido al pagamento** dell'imposta, che costituisce un'unica obbligazione tributaria, mentre invece, **nell'ipotesi in cui il soggetto "detentore"** (ad esempio, il conduttore in virtù dell'esistenza di un contratto di locazione), **occupi l'immobile per un periodo di durata non superiore a 6 mesi** nel corso dello stesso anno solare, **la TARI è dovuta solamente dal "possessore" dell'immobile, ossia dal proprietario/usufruttuario, ecc..**

Sono invece escluse dalla TARI, come già detto, le aree scoperte pertinenziali o accessorie alle abitazioni e quelle condominiali non detenute o occupate in via esclusiva (si tratta delle parti comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del Codice civile).

### Come si calcola la base imponibile della TARI

Secondo la Legge di Stabilità 2014, **la base imponibile** su cui deve essere calcolata l'imposta **è costituita, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria**, iscritte, o potenzialmente iscrivibili nel catasto edilizio urbano, **in via provvisoria, dalla superficie calpestabile** (ovvero i metri quadrati netti misurati al filo interno delle murature) dei locali e delle aree idonee a produrre rifiuti urbani ed assimilati.

Le superfici da prendere in considerazione al fine impositivo sono quelle dichiarate, ovvero accertate ai fini delle previgenti imposte sui rifiuti: TARES, TARSU, ovvero TIA sia nella "versione" disciplinata dall'articolo 49 del D. Leg.vo 22/1997, sia nella "versione" che viene regolata, invece, dall'articolo 38 del D. Leg.vo 152/2006. Tale modalità per **la determinazione della base imponibile, come già detto provvisoria, verrà applicata fino all'entrata in vigore delle nuove modalità di determinazione della superficie imponibile ai fini TARI, a seguito del completamento della procedura di allineamento dei dati catastali** di tali unità immobiliari con quelli relativi alla toponomastica ed alla numerazione civica, adottata dai Comuni e dall'Agenzia delle Entrate (comma 647).

A regime, ossia a seguito del completamento della procedura di cui al punto precedente, **la superficie assoggettabile alla TARI sarà rappresentata dall'80% della superficie catastale**, determinata in base ai criteri del D.P.R. 138/1998.

**N.B.** Nel mantenere i medesimi presupposti impositivi della TARES, la nuova disciplina prevede che, **nel 2014, i Comuni potranno decidere** (articolo 1, comma 651 Legge di Stabilità 2014) **di applicare la TARI commisurando le tariffe ai criteri determinati con il D.P.R. 158/1999** (mantenendo in sostanza le stesse modalità applicative della TARES inizialmente prevista dall'articolo 14 del Decreto Monti), **ovvero potranno utilizzare** (comma 652) **per la determinazione delle tariffe dei criteri alternativi, basati sul rispetto del principio "chi inquina paga"**, sancito dall'articolo 14 della direttiva 2008/98/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 novembre 2008, introducendo appunto in questo modo una disciplina del tutto analoga a quella della TARES semplificata introdotta con l'articolo 5 del D.L. 102/2013, convertito in Legge 124/2013.

**Al fine di individuare l'effettiva misura della superficie imponibile ai fini TARI su cui effettuare il conteggio dell'imposta dovuta da parte dei singoli contribuenti, le Amministrazioni comunali competenti saranno tenute a comunicare ai contribuenti stessi le nuove superfici imponibili da essi calcolate**, adottando le forme più idonee e nel rispetto di quanto viene disposto dall'articolo 6 della Legge 212/2000 (*"Statuto del contribuente"*), in materia di conoscenza degli atti a loro destinati.

Per le medesime unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, viene, altresì, stabilito che, **ai fini dell'accertamento, il Comune possa considerare come superficie assoggettabile al tributo quella corrispondente all'80% della superficie catastale**, determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998. Mentre, per le altre unità immobiliari (ossia quelle che non risultano essere iscrivibili nel catasto edilizio urbano), la superficie assoggettabile a tributo è rappresentata dalla superficie calpestabile.

In ogni caso, nell'ambito delle procedure di determinazione della superficie assoggettabile alla TARI, non si deve tenere conto di quella parte di superficie teoricamente assoggettabile a tributo in cui però si formano **rifiuti classificati come "speciali": lo smaltimento di tali rifiuti viene, infatti, eseguito, a proprie spese, dai relativi produttori** (vedi articolo 1, comma 649 della Legge di stabilità - *"Nella determinazione della superficie assoggettabile alla TARI non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrino 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, può prevedere riduzioni della parte variabile proporzionali alle quantità che i produttori stessi dimostrino di avere avviato al recupero"*). L'esclusione dalla determinazione della TARI della porzione della superficie dell'immobile corrispondente ai luoghi di formazione di rifiuti "speciali" è riconosciuta però a condizione che i produttori siano in grado di dimostrare l'avvenuto trattamento dei rifiuti speciali in conformità alla normativa vigente.

### articolo 1, comma 649

- In riferimento al contenuto dell'**articolo 1, comma 649** della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, Legge di Stabilità 2014, si deve segnalare che il cosiddetto "DL Salva-Roma" - DL 16/2014, all'articolo 3 apporta le seguenti modifiche:
  - al comma 649 l'ultimo periodo è soppresso;
  - al comma 679 la lettera f) è soppressa.
- Il periodo a cui si riferisce il primo punto, ovvero il soppresso ultimo periodo del **comma 649**, è quello che **riguarda la possibilità di concedere le riduzioni del tributo TARI** in base alla quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostri di aver avviato al recupero (*"Per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, nella determinazione della TARI, il Comune, con proprio regolamento, può prevedere riduzioni della parte variabile proporzionali alle quantità che i produttori stessi dimostrino di avere avviato al recupero"*). La disposizione superstita, il comma 661, articolo 1, Legge di Stabilità 2014 recita: *"Il tributo non è dovuto in relazione alle quantità di rifiuti assimilati che il produttore dimostri di aver avviato al recupero"* e **non può essere interpretato come un'esenzione**: si parla infatti di *"un non dovuto in relazione a una quantità"*. Se il legislatore avesse voluto esentare, avrebbe dovuto scrivere *"Il tributo non è dovuto per i produttori che avviano al recupero rifiuti assimilati"*. Fermo restando questo significato resta aperta la questione relativa alla possibilità che i rifiuti assimilati avviati al recupero siano o meno i soli che quel produttore produce. Il produttore di rifiuti assimilabili può dimostrare di avviare al recupero dei rifiuti assimilati ma non può dimostrare, a meno di essere in presenza di sistemi di misurazione puntuale, che non sta conferendo altri rifiuti al circuito di raccolta urbani.

L'ammontare effettivo dell'obbligazione tributaria relativa alla TARI dovuta dal singolo contribuente viene determinato in base alla **tariffa fissata dal Comune con proprio regolamento**, ai sensi di quanto stabilito dell'articolo 52 del D. Leg.vo 446/1997. **Tale ammontare è commisurato all'anno solare**, e, ai sensi dell'articolo 1, comma 650 della Legge di Stabilità 2014, **costituisce un'unica obbligazione tributaria**.

Il regolamento comunale relativo alla TARI, che definisce l'ammontare della tariffa in base alla quale viene calcolato l'ammontare dell'imposta dovuto dal singolo contribuente, secondo quanto stabilito dall'articolo 1, comma 651 della Legge di stabilita 2014, deve contenere:

- i criteri di determinazione delle tariffe (ai sensi del D.P.R. 158/1999);
- la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione dei rifiuti;
- la disciplina delle riduzioni tariffarie, ivi comprese quelle che tengono conto della capacità contributiva della famiglia (anche attraverso l'applicazione dell'ISEE).

In riferimento all'ultimo punto deve essere sottolineato il fatto che le Amministrazioni comunali **hanno facoltà di prevedere meccanismi di riduzione e casi di esenzioni in situazioni particolari** (articolo 1, comma 659, Legge di Stabilità 2014: *"Il comune con regolamento di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, può prevedere riduzioni tariffarie ed esenzioni nel caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo"*).

In **alternativa**, nel rispetto del principio secondo cui *"chi inquina paga"*, stabilito dall'articolo 14 della Direttiva 2008/98/CE, l'Amministrazione comunale **ha facoltà di decidere di correlare l'entità della tariffa** stabilita nel proprio regolamento alle quantità ed alle qualità medie di rifiuti prodotte per ogni unità di superficie **facendo riferimento agli usi ed alle tipologie di attività svolte dal singolo contribuente**, nonché **al costo del servizio di gestione e smaltimento dei rifiuti prodotti** (si veda in proposito quanto viene stabilito dall'articolo 1, comma 652 della Legge di Stabilità 2014). In tal caso, per ogni categoria omogenea, le tariffe dovranno essere determinate moltiplicando il costo del servizio per unità imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa a qualitativa dei rifiuti.

**REGOLAMENTO COMUNALE**

Criteria di determinazione delle tariffe  
(ai sensi del D.P.R. 158/1999)

la classificazione delle categorie di  
attività con omogenea potenzialità di  
produzione dei rifiuti

la disciplina delle riduzioni tariffarie,  
ivi comprese quelle che tengono  
conto della capacità contributiva  
della famiglia (anche attraverso  
l'applicazione dell'ISEE)

## Quali sono le modalità di calcolo della TARI

La TARI si presenta come un tributo **composto di una parte fissa ed una variabile**, oltre al tributo provinciale, senza che, ovviamente, abbia luogo l'applicazione diretta dell'IVA a carico del contribuente (l'IVA è applicabile solo nel caso in cui la TARI rappresenti il corrispettivo per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti così come viene previsto dall'articolo 1, comma 668, Legge di Stabilità 2014).

La **parte fissa** viene determinata tenendo conto delle componenti del costo del servizio di igiene urbana (investimenti e relativi ammortamenti, spazzamento strade ecc.).

La **parte variabile** è destinata alla copertura dei costi del servizio rifiuti integrato (raccolta, trasporto, trattamento, riciclo, smaltimento) ed è rapportata alla quantità di rifiuti presumibilmente prodotti dal contribuente.

**TABELLA 1: Riepilogo modalità di calcolo della TARI con esempi**

### TARI (Tariffa Rifiuti): modalità di esecuzione del calcolo

#### MODALITÀ DI CALCOLO PER IMMOBILI RESIDENZIALI

Si moltiplica la superficie "calpestabile" dei locali (ovvero i metri quadrati netti misurati al filo interno delle murature) per la tariffa fissa unitaria, e poi si aggiunge la tariffa variabile.

#### Esempio

##### *Abitazione di 100 mq con 4 persone residenti*

$(100 \text{ mq} \times \text{"tariffa fissa unitaria"} \text{ Euro } 1,30 / \text{mq} \times \text{giorni} / 365) + (\text{nucleo familiare di } 4 \text{ componenti} \times \text{"tariffa variabile"} \text{ pari a Euro } 100 / \text{nucleo familiare} \times \text{giorni} / 365) = \text{Tariffa}$

#### MODALITÀ DI CALCOLO PER IMMOBILI NON RESIDENZIALI

*(classificate in base alle 21/30 categorie merceologiche previste dal D.P.R. 158/1999)*

Si moltiplica la superficie "calpestabile" dei locali (ovvero i metri quadrati netti misurati al filo interno delle murature) per la tariffa fissa unitaria della categoria di appartenenza e si aggiunge il prodotto tra la superficie dei locali e la tariffa variabile della categoria di appartenenza.

#### Esempio

##### *Negozi*

$(\text{categoria } 13/30) \text{ di mq. } 120: (120 \times \text{"tariffa fissa unitaria"} \text{ della categoria } 13 \times \text{giorni} / 365) + (120 \times \text{"tariffa variabile unitaria"} \text{ categoria } 13 \times \text{giorni} / 365) = \text{Tariffa}$

È opportuno provvedere a ricordare che all'importo del Tributo è **necessario aggiungere il 5% per il Tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene ambientale**, così come previsto dall'articolo 19 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Sempre in riferimento alla regolamentazione delle procedure di calcolo di quanto dovuto dal singolo contribuente in materia di TARI, viene altresì stabilito che, entro i 6 mesi successivi all'entrata in vigore della Legge 147/2013, debba essere emanato un **regolamento ministeriale ai fini dell'individuazione dei sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti affidati al servizio pubblico**. Scopo del regolamento è giungere, entro tempi brevi, ad un modello di tariffa commisurata al servizio reso a copertura integrale dei costi del servizio, in conformità a quanto disciplinato dal diritto dell'Unione europea.

Per quanto riguarda i **Comuni che abbiano già provveduto ad attivare sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti che vengono conferiti dai singoli al servizio pubblico**, il comma 668 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità 2014 prevede che tali **Amministrazioni possono prevedere l'applicazione di una tariffa di natura corrispettiva (e quindi da assoggettare ad IVA), in luogo della TARI**, che avendo natura di tassa ovviamente non sarà imponibile IVA, con ciò risolvendo le diatribe correlate alle distinzioni tra TIA e TARES.

Ai sensi del comma 666, articolo 1, della Legge 147/2013 viene inoltre fatta salva l'applicazione a quanto dovuto dal contribuente in materia di TARI del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente previsto dall'articolo 19 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. **Il tributo provinciale, che deve essere commisurato alla superficie dei locali e delle aree assoggettabili a tributo, viene applicato nella misura percentuale deliberata dalla provincia sull'importo del tributo medesimo.**

### **Dichiarazione**

Facendo riferimento alla dichiarazione da presentarsi **ai fini della TARI**, il cui obbligo è previsto al comma 664 dell'articolo 1, della Legge di Stabilità 2014, viene specificato che **restano ferme le superfici che a suo tempo sono state dichiarate (dal contribuente) o accertate (dall'Amministrazione comunale) ai fini dei prelevanti tributi relativi ai rifiuti**, ovvero della TARSU (D. Leg.vo 15 novembre 1993, n. 507), o della TIA (sia nella "versione" la cui disciplina veniva definita dall'articolo 49 del D. Leg.vo 22/1997, sia in quella che veniva regolata, invece, dalle disposizioni dell'articolo 38 del D. Leg.vo 152/2006) e della TARES (così come prevista dal D.L. 6 dicembre 2011, n.201, convertito con Legge 22 dicembre 2011, n. 214).

Di conseguenza, ai fini della TARI, chi scrive, posizione che peraltro trova conforto in quella che è stata assunta anche dall'ANCE, ritiene che chi ha già presentato una dichiarazione valida per tutti i suddetti tributi non sarà più tenuto a ripresentare alcuna dichiarazione, salvo l'ipotesi in cui sia nel frattempo intervenuta una modifica di elementi rilevanti ai fini della determinazione del tributo (in tal caso sarà necessario presentare una denuncia di variazione nei termini fissati dal regolamento comunale). Dunque sono ritenute valide le dichiarazioni TARSU/TIA/TARES già presentate e registrate presso le banche dati nelle disponibilità delle Amministrazioni comunali competenti, in quanto compatibili. **I soggetti passivi del tributo tenuti a tale obbligo devono presentare la dichiarazione TARI entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo**

alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

La dichiarazione, redatta su modello messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo. In questo caso, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni. Al fine di acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esso sia esistente.

### **Termini entro i quali deve essere effettuato il pagamento della TARI**

I contribuenti assoggettati al pagamento della TARI lo devono effettuare a partire dal 1° giorno ed entro il 16° giorno di ciascun mese di scadenza delle rate, come di seguito riportate. È tuttavia consentito il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Le date di scadenza delle rate di versamento (le rate devono essere almeno due) per l'anno 2014 sono :

- **prima rata** scadenza LUGLIO 2014
- **seconda rata** scadenza OTTOBRE 2014

**N.B. sarà il comune che stabilirà le esatte date di scadenza** per il versamento delle singole rate nonché il numero delle rate se maggiore di due.

Due sono le opzioni possibili per le modalità di versamento delle rate TARI:

- **Modello F/24**

sul Modello andrà indicato il numero di codice del Comune/Ente impositore

- **Modello di Bollettino C/C Postale**

In questo caso, sul bollettino dovrà essere indicato il numero di codice " \_\_\_\_\_ " del soggetto beneficiario, o dovrà essere riportata la dicitura "intestato a PAGAMENTO TARI" c/c NUMERO", valido indistintamente per tutti i Comuni del territorio nazionale.

Sarà il Comune e/o Soggetto affidatario del servizio di gestione dei rifiuti urbani , ad effettuare il calcolo del tributo ed a predisporre ed inviare il Bollettino di C/C Postale oppure modello F/24. Tuttavia è opportuno evidenziare che i Contribuenti sono comunque tenuti al versamento del tributo anche qualora il Comune e/o Soggetto affidatario del servizio di gestione dei rifiuti urbani, non abbiano provveduto al calcolo e predisposizione dei bollettini di versamento, entro le stesse scadenze di versamento definite dal Regolamento comunale.

## **TASI: la componente IUC relativa ai servizi indivisibili**

Come è stato già anticipato nelle righe sopra, la finalità istitutiva della TASI è quella di assicurare la copertura dei costi dei servizi indivisibili erogati da parte delle Amministrazioni comunali (ad esempio, l'illuminazione pubblica, la pulizia delle strade, i servizi anagrafici, ecc.). Anche nel caso della TASI il presupposto impositivo è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo di fabbricati (in questo ambito va però sottolineato che è ricompresa anche l'abitazione principale), di aree scoperte, nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti.

Sono assoggettati all'obbligo di pagamento della TASI sia il possessore dell'unità immobiliare che il detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile. In quanto "possessore", ad esempio, rientrano nel perimetro di applicazione dell'imposta il proprietario, l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione, come "detentore", il conduttore, in virtù del contratto di locazione, come peraltro è previsto anche per la TARI.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia utilizzato da parte di un soggetto che non coincide con il titolare del diritto di proprietà, ad esempio, nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto di imposizione venga locata, l'imposta deve essere versata sia da parte del proprietario sia, pro quota, dal soggetto occupante l'immobile, per una percentuale che può variare dal 10 al 30%, a seconda di quanto viene stabilito dal Comune con proprio regolamento.

**N.B.** Per l'individuazione del soggetto passivo, il Legislatore ha previsto la suddivisione del carico impositivo tra possessore dell'immobile ed utilizzatore in tutti i casi in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale (inquilino, comodatario, usuario, anche con riferimento a fabbricati rurali strumentali ed ai terreni): in tale ipotesi, la normativa prevede infatti che il possessore dell'immobile e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria (per cui il Comune non potrà prevedere a livello regolamentare che l'imposta sia versata unicamente dal proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile, né potrà agire nei confronti del proprietario per recuperare la quota di imposta eventualmente non versata dall'occupante dell'immobile), in relazione alla quale sarà il Comune, con propria delibera di natura regolamentare, a stabilire la misura del tributo da porre a carico dell'utilizzatore, da comprendersi fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI (articolo 1, comma 681 Legge di Stabilità 2014).



Nel caso in cui, invece, si sia in **presenza di una pluralità di possessori o detentori del medesimo immobile** soggetto a TASI, **gli stessi sono tenuti in solido al pagamento dell'imposta**, che costituisce un'unica obbligazione tributaria.

Ulteriore fattispecie normata dal legislatore e quella della **locazione finanziaria**: tenendo presente il fatto che per "*durata del contratto di locazione finanziaria*" deve essere inteso **il periodo che intercorre dalla data della stipula alla data di riconsegna del bene al locatore**, comprovata dal verbale di consegna, in tal caso **la TASI è dovuta da parte del soggetto che risulta essere il titolare del contratto di locazione** a partire dalla data in cui si è verificata la stipula del contratto stesso e per tutto il periodo della sua durata.

Invece, nell'ipotesi di **detenzione temporanea dell'immobile** (ad esempio, in base ad un contratto di locazione stagionale), per un periodo **la cui durata non deve essere superiore ai 6 mesi** nel corso dello stesso anno solare, **la TASI è dovuta solamente dal possessore dell'immobile** (ossia dal proprietario/usufruttuario, ecc.).

Il presupposto della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, di fabbricati, **compresa l'abitazione principale, così come definita ai fini IMU**. Sono soggetti al nuovo prelievo anche tutti gli altri immobili e, cioè, i fabbricati rurali strumentali (cui il comma 678 riserva peraltro un'aliquota massima agevolata non superiore all'1 per mille) ed i terreni, anche edificabili, adibiti a qualsiasi uso, con l'unica eccezione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti, non operative, nonché delle aree comuni condominiali, purché non siano detenute o occupate in via esclusiva.

### **Base imponibile, modalità di calcolo e dichiarazione**

Per quanto riguarda l'ammontare della tassa dovuta da ogni singolo contribuente, la TASI dovrà essere **applicata sulla base di una aliquota pari al 2,5%** da calcolare **sul «valore catastale» degli immobili**, siano essi aree, fabbricati (compreso anche quello che è il cosiddetto «magazzino» delle imprese edili).

Tale valore dovrà essere determinato con le stesse modalità vigenti, in base all'articolo 13 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge 214/2011, ai fini IMU, **ovvero rendita catastale rivalutata del 5% e quindi moltiplicata per i relativi coefficienti**.

**N.B.** La **base imponibile** del nuovo tributo **non è più costituita** (come nella maggiorazione sui servizi applicata alla TARES nel 2013) **dalla superficie dell'immobile**, ma è quella prevista per l'applicazione dell'IMU, vale a dire il valore imponibile dell'immobile determinato **in base alla rendita catastale, al reddito dominicale (terreni) o al valore di mercato (aree edificabili) o ricavato dalle scritture contabili (fabbricati di Cat. D non accatastati)**.

**TABELLA 2: Riepilogo base imponibile e modalità di calcolo della Tassa sui Servizi Indivisibili**

TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili): modalità di calcolo			
RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE DEL 5%	BASE IMPONIBILE	CALCOLO TASI
Prendere la rendita catastale riportata nella visura catastale aggiornata	Rivalutare la rendita catastale del 5 %.	La base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale rivalutata per l'opportuno moltiplicatore (ad esempio 160 per le abitazioni).	Il calcolo TASI si effettua moltiplicando la Base Imponibile per l'Aliquota TASI
Rendita catastale: Euro 1.000,00	Rendita catastale rivalutata: $(1.000 \times 5 / 100) + 1.000 = 1.050$	Base imponibile: $1.050 \times 160 = 168.000$	Aliquota: 1‰ $168.000 \times 0,025 = 300,000$ TASI dovuta: Euro 300,00

Ai Comuni viene riconosciuta la possibilità di apportare variazioni a tale aliquota:

- sia in diminuzione (sino anche ad azzerarla);
- sia in aumento, a condizione però che la somma delle aliquote relative ad IMU e a TASI non giunga a superare il 10,6‰ (aliquota massima IMU + aliquota base TASI).

Secondo quanto stabilito nella Legge di Stabilità 2014, limitatamente all'anno 2014, **l'aliquota della TASI, per tutti i tipi di immobili, non può superare il 2,5‰ del citato "valore catastale" degli stessi.**

Per quanto riguarda i fabbricati rurali strumentali viene previsto, a regime, che l'aliquota massima della TASI non potrà superare l'1‰.

Va però tenuto presente che, facendo riferimento all'aliquota TASI, l'articolo 1 del DL 16/2014, modificando il comma 677 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2014, ha previsto, anche se solo per il 2014, di attribuire ai Comuni **la facoltà di aumentare l'aliquota massima del tributo, per ciascuna tipologia di immobile, per un ammontare complessivo non superiore allo 0,8 per mille.**

Tale incremento può essere deliberato dalle Amministrazioni Comunali **a condizione che il maggior gettito sia destinato al finanziamento delle detrazioni o ad altre misure, relative all'abitazione principale e alle unità immobiliari ad esse equiparate.**

ai sensi dell'articolo 1, comma 707, lettera b),  
della legge 147/2013

- viene stabilito che i Comuni **possono assimilare all'abitazione principale** l'unica unità immobiliare a destinazione abitativa:
  - posseduta dai soggetti anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in case di ricovero e cura, a condizione che la stessa non risulti locata;
  - l'unità immobiliare che è stata concessa in comodato ai parenti in linea retta, entro il primo grado, a condizione che venga utilizzata da questi ultimi come abitazione principale
  - nonché l'abitazione posseduta in Italia, da cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata), in modo che gli effetti della TASI siano equivalenti a quelli dell'IMU sulla prima casa che è stata pagata fino al 2012.

**N.B.** Le aliquote TASI potranno essere differenziate, all'interno dei limiti minimi e massimi previsti per legge, in relazione alle diverse tipologie di immobili, considerando in tal senso che il comma 682 della Legge 147/2013 espressamente prevede che, in materia di TASI, il **regolamento comunale dovrà individuare i servizi indivisibili**, dando indicazione analitica, per ciascuno di tali servizi, dei relativi costi alla cui copertura la TASI è diretta, a dimostrazione del fatto che il nuovo tributo dovrebbe essere parametrato all'effettiva fruizione dei servizi da parte dell'utilizzatore dell'immobile, come peraltro espressamente stabilito dal successivo comma 683, il quale prevede che, nella determinazione delle aliquote della TASI, il Comune deve tenere conto dei servizi e dei costi individuati dal comma 682, con possibilità di differenziare le aliquote in ragione del settore di attività nonché della tipologia e della destinazione degli immobili interessati dall'applicazione del tributo sui servizi

Alla luce delle modifiche apportate dall'**articolo 1 del DL 16/2014**, nonostante che in sede di Legge di Stabilità 2014, come si è visto più sopra, venisse previsto che l'aliquota della TASI, per tutti i tipi di immobili, non potesse superare il 2,5 per mille del "*valore catastale*" degli stessi, in realtà avviene invece che tale limite dello 2,5 per mille, proprio **in relazione al 2014, possa essere "sfiorato", fino ad un massimo dello 0,8 per mille complessivo**, per finanziare detrazioni d'imposta per le abitazioni principali.

In sostanza, per il 2014:



Con riferimento alla componente della IUC relativa alla TASI, si può osservare che

- per l'**abitazione principale**, essa può ritenersi **integralmente sostitutiva della tassazione IMU** e della **componente della TARES** relativa ai servizi indivisibili;
- per quanto riguarda **tutti gli altri immobili** (seconde case ed immobili non residenziali), la stessa TASI **sostituisce solo la maggiorazione TARES** relativa ai servizi indivisibili, ed opera come se fosse una maggiorazione dell'IMU.
- il tributo sui servizi comunali indivisibili (TASI) **colpisce** anche l'**invenduto delle imprese edili** (si tratta dei cd. "beni merce"). L'introduzione della TASI comporta, quindi, l'assoggettamento ad un tributo sostanzialmente improprio di tutti i "beni merce" delle imprese di costruzione, sui quali, dopo l'esclusione dalla tassazione IMU, viene nei fatti reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi, servizi che non vengono fruiti da tali fabbricati, con aliquote che possono variare tra l'1‰ e l'2,5‰ per il 2014, sino ad arrivare al 10,6‰ dal 2015.
- per quanto infine riguarda le **aree** la TASI si aggiunge all'IMU.

### **Il calcolo della TASI e le modalità di ripartizione tra l'occupante ed il possessore**

**Il comma 681 della Legge di Stabilità 2014** stabilisce che, "Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare"

Da parte sua **il comma 671** stabilisce che "La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria".

In riferimento alle modalità di calcolo e di ripartizione tra occupante e possessore in riferimento alla TASI si può quindi concludere che:

- **per le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale che sono in comproprietà o sono state locate**

vi è ripartizione dell'onere tributario tra l'occupante/affittuario (in misura variabile dal 10 al 30%) e possessore/i

#### **Esempio**

<b>Categoria catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Aliquota TASI</b>	<b>Occupante/Affittuario</b>	<b>Possessore/i</b>
A/2	euro 600,00	2 per mille	30% → € 60,48	70% → € 141,12

- per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale occupate da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale

sull'unità immobiliare, viene applicata l'aliquota "altri fabbricati" e non sono applicabili le eventuali detrazioni in quanto la norma fa esplicito riferimento all'abitazione principale come definita ai fini IMU che cita solamente il "possessore" e non l'occupante. Pertanto anche in questo caso vi è ripartizione tra l'occupante/affittuario (dal 10 al 30%) ed il/i possessore/i

**Esempio**

Categoria catastale	Rendita	Aliquota TASI	Occupante/Affittuario	Possessore/i
A/2	euro 600,00	2 per mille	30% → € 60,48	70% → € 141,12

- per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, occupate da un soggetto titolare del diritto reale sull'unità immobiliare

si applica l'aliquota "abitazione principale" e sono applicabili le eventuali detrazioni. Non è ovviamente applicabile la ripartizione tra occupante e possessore, in quanto l'unità immobiliare non è occupata da un soggetto diverso da quello che è titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

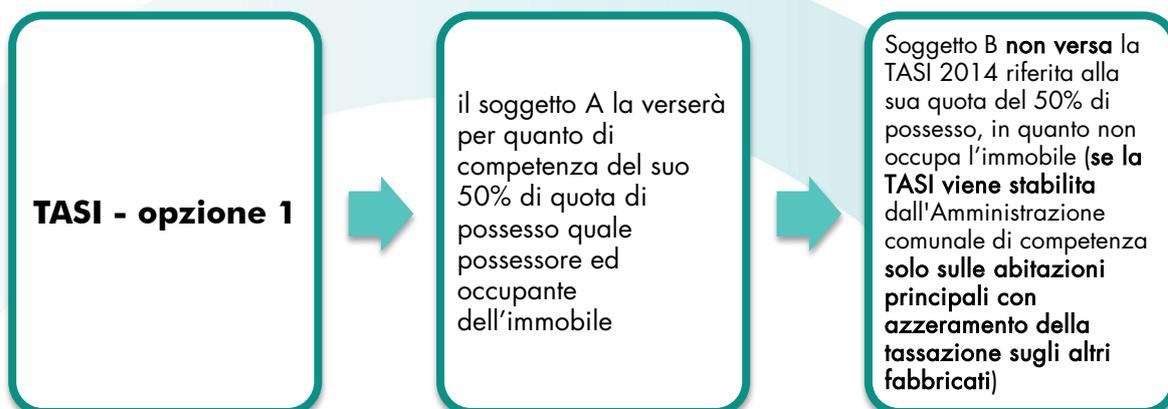
**Esempio – Unico proprietario**

Categoria catastale	Rendita	Aliquota TASI	Possessore
A/2	euro 600,00	2 per mille	100% → € 201,60

**Esempio – Due proprietari**

Categoria catastale	Rendita	Aliquota TASI	Soggetto A proprietà 50%*	Soggetto B proprietà 50%*
A/2	euro 600,00	2 per mille	50% → € 100,80	<b>opzione 1</b>
A/2	euro 600,00	2 per mille	50% → € 100,80	<b>opzione 2</b>

\* utilizzato esclusivamente dal soggetto A quale abitazione principale, con residenza e dimora abituale



**IMU**

il **soggetto B** verserà IMU 2014 per la sua quota parte del 50% con aliquota "altri fabbricati" in quanto il fabbricato è la sua "seconda casa"

il **soggetto A** non verserà IMU 2014 per la sua quota del 50% in quanto il fabbricato è la sua abitazione principale, con residenza e dimora abituale (la legge stabilisce che dal 2014 l'IMU non è applicata su abitazione principale escluse le categorie catastali A/1- A/8-A/9)

## **Dichiarazioni TASI e pertinenze abitazione principale**

I soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

La dichiarazione, redatta su modello messo a disposizione dal comune, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni.

Al fine di acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente. Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU.

## **Pertinenze dell'abitazione principale**

Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di 1 unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale. Pertanto qualora le pertinenze siano iscritte in catasto separatamente all'abitazione principale ed in presenza di più di una unità immobiliare classificata nelle categorie C/2-C/6-C/7, il contribuente è invitato a produrre al Comune, entro il termine di scadenza di presentazione della dichiarazione TASI, apposita autocertificazione con gli estremi catastali della/e unità immobiliare/i da considerare pertinenza dell'abitazione principale, così da permettere al Comune la verifica dell'esatto adempimento degli obblighi relativi al versamento dell'imposta, che altrimenti potrebbero comportare una non corretta attribuzione della pertinenza, non disponendo degli elementi necessari alla sua corretta identificazione.

Tale indicazione viene fornita a favore del contribuente che potrà così correttamente indicare quali unità immobiliari sono da considerare pertinenza della sua abitazione nel rispetto dei limiti normativi.

## **Modalità di versamento delle rate TASI**

In relazione alle modalità di versamento definite per la TASI viene previsto che il pagamento del tributo dovrà essere effettuato unicamente mediante

- Modello F24
- oppure bollettino di conto corrente postale.

A tal riguardo, viene confermata sia la **facoltà per i Comuni di stabilire le scadenze di pagamento della TASI**, prevedendo **almeno due rate a scadenza semestrale**, che la possibilità di effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Con riferimento al **regime delle esenzioni**, l'articolo 1, comma 3 del D.L. 16/2014 estende alla TASI la disciplina prevista ai fini IMU (si applicano quindi le esenzioni che vengono previste dall'articolo 9, comma 8, del D.Lgs. 23/2011 che, a sua volta, prevede l'applicazione di alcune disposizioni previste dall'articolo 7 del D.Lgs. 504/1992 in materia di ICI), esentando dal tributo:

- 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, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a fini istituzionali;
- i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (fari, porti e aeroporti);
- i fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e gli immobili posseduti dalla Santa Sede;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- gli immobili che vengono utilizzati da enti non commerciali, pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, culturali, ecc.. (sul punto, il DL 16/2014 richiama espressamente l'art. 91-*bis* del DL 1/2012, introdotto ai fini IMU, il quale dispone che, ai fini dell'esenzione gli immobili devono essere utilizzati per lo svolgimento di attività istituzionali con modalità non commerciale. Nel caso in cui, l'immobile venga utilizzato per entrambi i fini, istituzionali e commerciali, l'esenzione è riconosciuta solo sulla porzione di unità immobiliare dedicata all'attività no profit. In alternativa, laddove non sia possibile fare tale distinzione, l'esenzione è riconosciuta sulla base di apposita dichiarazione).

Inoltre, il D.L. "*Salva Roma-ter*" modifica la disciplina del presupposto impositivo della TASI, stabilendo la **non applicabilità del tributo per i terreni agricoli**.

In sostanza, quindi, sono assoggettati alla TASI i possessori o detentori di:

- **fabbricati** (abitazione principale, ulteriori unità immobiliari destinate ad abitazione, fabbricati strumentali);
- **aree edificabili**.

## **IMU: novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2014**

Come abbiamo più sopra accennato, l'IMU continua ad essere disciplinata dall'articolo 13 del D.L. 201/2011, con le ulteriori disposizioni introdotte dalla Legge di Stabilità in commento, e che di seguito vengono accennate. In conclusione del lavoro si provvede poi a riportare un confronto relativo alla tassazione sulla prima casa introdotta dalla nuova TASI rispetto, che sul punto ha sostituito l'IMU.

### **Novità IMU per il 2014 per fabbricati rurali strumentali**

La novità introdotta dal 2014 è costituita **dall'esenzione a livello nazionale dei fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 13, comma 8 D.L. 201/2011 e dalla riduzione da 110 a 75 del moltiplicatore applicabile al reddito dominicale dei terreni agricoli, nonché di quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. Tali agevolazioni non hanno peraltro effetto in relazione ai Comuni montani, ovvero risultanti tali dall'elenco I.S.T.A.T., in cui i terreni agricoli ed i fabbricati rurali strumentali dovevano considerarsi già esenti da IMU in forza della normativa previgente.

### **Novità in materia di IMU per l'abitazione principale**

Con effetto a partire dal 2014, sono state riscritte alcune disposizioni dell'articolo 13 del D.L. 201/2011. L'articolo 1, comma 707 della Legge 147/2013 (Legge di Stabilità 2014) **provvede infatti ad eliminare l'IMU per l'abitazione principale non di lusso e le relative pertinenze** (una per categoria catastale), ad eccezione degli immobili che risultano essere iscritti in catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) ed A/9 (castelli e palazzi) ed esclude dalla medesima imposta, **assimilandole all'abitazione principale**, le seguenti unità immobiliari:

- le abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale (e relative pertinenze - una per ogni categoria catastale) dei soci assegnatari;
- gli alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, articolo 1, commi 2 e 3;
- la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- l'unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente presso le Forze armate, ovvero le Forze di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché presso il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.

Inoltre, il legislatore con l'articolo 1, comma 707 della Legge di Stabilità 2014, modificando l'articolo 13, comma 3 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 214 del 2011 **ha stabilito che i Comuni possono assimilare all'abitazione principale:**

- l'unica unità immobiliare a destinazione abitativa posseduta dai soggetti anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in case di ricovero e cura, sempre che la stessa non risulti essere stata locata
- l'unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta, entro il primo grado, a patto che

l'immobile venga utilizzato da questi ultimi come abitazione principale. L'agevolazione è prevista 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'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti essere stata locata.

Inoltre, l'articolo 1, comma 728, della legge 174/2013, Legge di Stabilità 2014 prevede che **non saranno irrogate sanzioni ed applicati interessi nel caso in cui il contribuente abbia versato in modo insufficiente la seconda rata IMU per il 2013** e nell'ipotesi in cui la differenza tra quanto effettivamente versato e quanto avrebbe dovuto essere versato **venga comunque corrisposta entro il termine** previsto per la scadenza della prima rata IMU dovuta per il 2014 (**ossia entro il 16 giugno 2014**).

#### **IMU – QUADRO RIASSUNTIVO**

- **Mantiene il medesimo regime applicativo del 2013**, con esenzione dall'imposta dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (Legge di Stabilità 2014, articolo 1, comma 708).
- La norma prevede poi le **medesime esenzioni** introdotte nel 2013 in relazione ad immobili equiparati all'abitazione principale:
  - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
  - alloggi sociali; casa coniugale assegnata al coniuge separato/divorziato;
  - immobile abitativo posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia.
- **Ai Comuni è rimessa la decisione regolamentare di introdurre ulteriori equiparazioni all'abitazione principale:**
  - unità immobiliare posseduta da anziani o disabili ricoverati in struttura;
  - unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato;
  - una sola unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, per quanto con regole diverse da quelle stabilite per il secondo semestre 2013.

### Raffronto IMU 2012 - TASI 2014 su abitazione principale e pertinenze

Poiché, come si è visto, le modalità di calcolo della TASI ricalcano quelle dell'IMU, ed inoltre la stessa TASI, quanto all'abitazione principale, si deve considerare sostitutiva dell'IMU (nonché della componente TARES relativa ai servizi indivisibili), si ritiene utile riportare un esempio di calcolo.

Nucleo familiare con due figli di età minore di 26 anni residenti anagraficamente e dimoranti nell'abitazione oggetto di imposta, con rendita catastale dell'immobile pari ad Euro 600.

Nell'esempio vengono considerate le seguenti eventuali detrazioni TASI, da finanziare con il contributo di 500 milioni di Euro previsto dal comma 731 della Legge di Stabilità 2014 per:

- abitazioni principali e pertinenze: Euro 100 (la determinazione dell'entità della detrazione è a discrezione dell'Amministrazione comunale);
- figli dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente nell'unità immobiliare che è adibita ad abitazione principale: Euro 50 (da notare che la determinazione dell'entità della detrazione che può essere riconosciuta è a discrezione dell'Amministrazione comunale).

Tributo	Aliquota	Detrazioni	Imposta dovuta
IMU 2012	4‰	Detrazione Euro 200,00 + due figli di età inferiore a 26 anni = totale detrazioni Euro 300,00	Euro 103,20
IMU 2012	5‰	Detrazione Euro 200,00 + due figli di età inferiore a 26 anni = totale detrazioni Euro 300,00	Euro 204,00
TASI 2014	1‰	Non sono considerate detrazioni	Euro 100,80
TASI 2014	2,5‰	Non sono considerate detrazioni	Euro 252,00
TASI 2014	2,5‰	Detrazione Euro 100,00 + due figli di età inferiore a 26 anni= totale detrazioni Euro 200,00	Euro 102,00

## Introduzione della deducibilità IMU dalle imposte sui redditi

La Legge di Stabilità 2014, modificando quanto previsto dall'articolo 14, comma 1, del D. Leg.vo 23/2011 (cd. "Federalismo fiscale municipale"), stabilisce che a decorrere dal periodo d'imposta 2013, **una parte dell'IMU versata dalle imprese diventa deducibile dal reddito imponibile IRPEF/IRES**. La quota deducibile dell'IMU è prevista di un importo pari al 20% di quanto versato a tale titolo sugli immobili strumentali. L'imposta resta, invece, totalmente indeducibile ai fini dell'IRAP. Come esplicitamente stabilito dal testo normativo, la deducibilità parziale dell'IMU dal reddito d'impresa è limitata ai soli immobili strumentali (capannoni, uffici, negozi, ecc.) e non si applica ai beni, più genericamente, "d'impresa" così come era stato invece proposto in sede di prima approvazione del "decreto casa" (si tratta del D.L. 102/2013).

### Parziale deducibilità dell'IMU per gli immobili d'impresa

- Sulla base di quanto disposto dai commi 715 e 716 della Legge 147/2013, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013, l'imposta municipale propria relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura del 20 per cento, mentre rimane indeducibile ai fini I.R.A.P. La deducibilità fiscale dell'IMU non comporta alcuna modifica alle modalità applicative dell'imposta in relazione agli immobili strumentali, comportando una riduzione delle imposte sui redditi da versarsi nell'anno successivo a quello a cui si riferisce l'imposta versata al Comune o allo Stato (per gli immobili di Cat. D).

La disposizione in parola, pertanto, **non può trovare applicazione in riferimento alle aree edificabili** che risultano essere state iscritte tra i cosiddetti "beni merce" (Rimanenze) delle imprese di costruzione. Tali cespiti rimangono assoggettati ad IMU e per essi l'imposta comunale non può essere scomputata dal reddito d'impresa che deve essere assoggettato ad IRPEF/IRES. Per quanto riguarda invece gli immobili costruiti o ristrutturati da parte delle imprese edili e già acquisita la non imponibilità ai fini IMU.

## IMU e TASI 2014 - Coefficienti per i fabbricati D

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2014 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 19 febbraio 2014, con il quale, in attuazione dell'articolo 5, comma 3, del D.Lgs. 504/1992, sono stati aggiornati i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione del valore degli immobili classificabili nel Gruppo catastale D, non iscritti in catasto ed interamente posseduti da imprese, per il relativo calcolo dell'Imposta Municipale propria (IMU) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), dovuti per l'anno 2014.

Il valore dei coefficienti, per l'anno 2014, varia da **3,14** per l'anno 1982 e precedenti, ad **1,01** per il 2014, come di seguito riportato.

Anno	Coefficienti	Anno	Coefficienti
<b>2014</b>	1,01	1997	1,59
2013	1,02	1996	1,64
2012	1,04	1995	1,69
2011	1,08	1994	1,74
2010	1,1	1993	1,78
2009	1,11	1992	1,8
2008	1,15	1991	1,83
2007	1,19	1990	1,92
2006	1,22	1989	2,01
2005	1,26	1988	2,09
2004	1,33	1987	2,27
2003	1,38	1986	2,44
2002	1,43	1985	2,62
2001	1,46	1984	2,79
2000	1,51	1983	2,96
1999	1,53	1982 e precedenti	3,14
1998	1,55		

In sostanza, tali coefficienti si applicano all'ammontare dei costi risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno di imposizione (o, se successiva, alla data di acquisizione), al lordo degli ammortamenti.

I costi sono classificati per anno di formazione al fine di applicare i diversi coefficienti in relazione all'anno di sostenimento. In merito, i nuovi coefficienti si applicano per determinare il valore degli immobili classificabili nel Gruppo catastale D, non iscritti in catasto ed interamente posseduti da imprese, per il relativo calcolo dell'IMU e della TASI.

Per quanto riguarda il tributo per i servizi indivisibili, si ricorda che la base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU di cui all'articolo 13 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011. Inoltre, restano confermati i chiarimenti forniti con la R.M. 6/DF del 28 marzo 2013, la quale

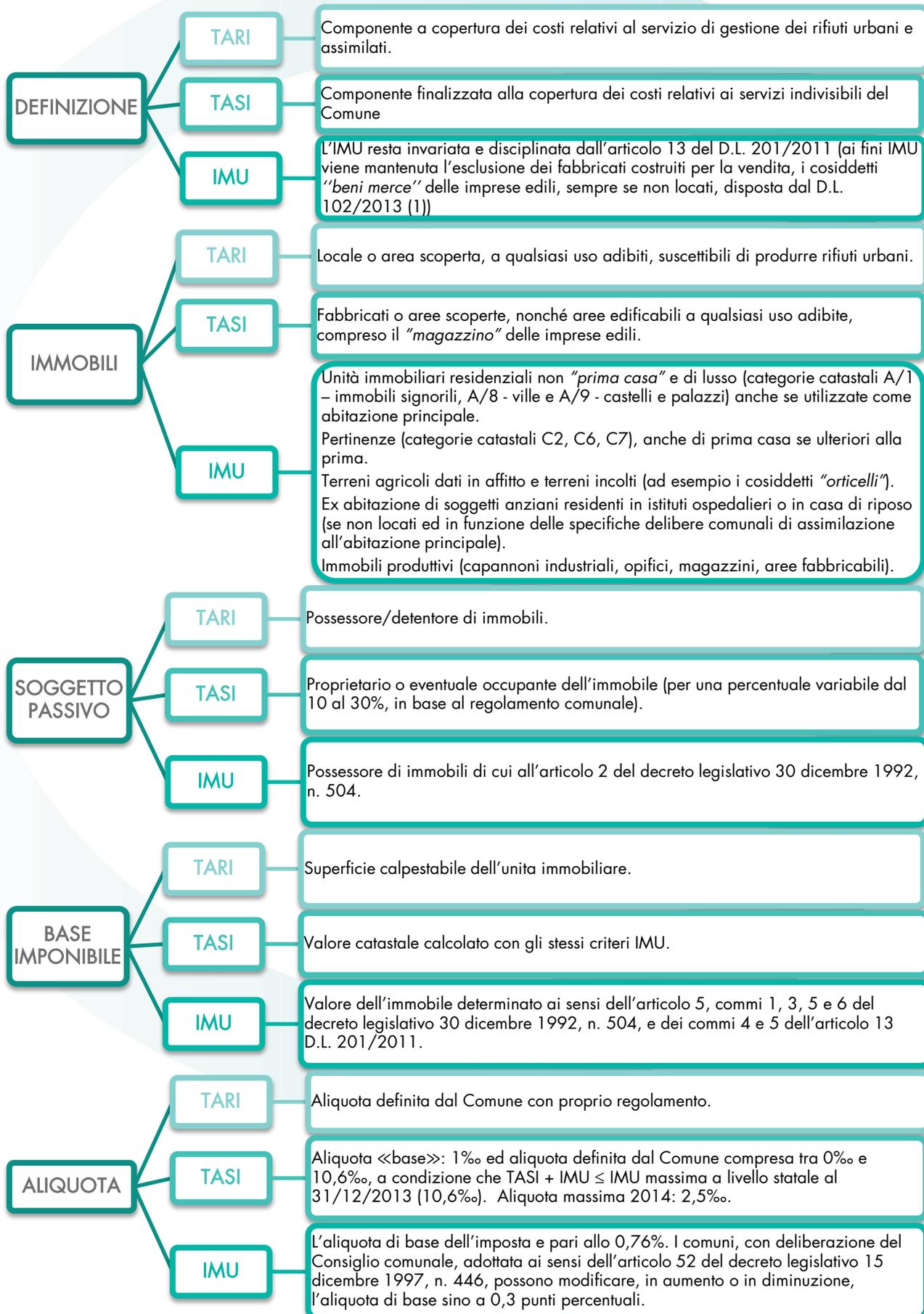
precisa che nei costi devono essere considerati:

- il costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno;
- le rivalutazioni sia economiche che fiscali;
- gli interessi passivi capitalizzati;
- le spese incrementative \*.

\* In merito, la R.M.6/DF ha confermato che non devono considerarsi, ai fini del calcolo, quelle sostenute e contabilizzate nello stesso anno di imposizione (ad es. le spese incrementative sostenute nel 2013 non devono essere considerate nel calcolo dell'IMU dovuta nel 2013, concorrendo alla determinazione del "costo del fabbricato" solo dal 2014).

È evidente che, in un senso più generale, la deducibilità limitata ad un importo pari al 20% dell'IMU relativa agli immobili strumentali, essendo nei fatti del tutto assorbita dall'introduzione della TASI, finisce, per effetto combinato delle 2 disposizioni (deducibilità parziale IMU e nuovo tributo sui servizi), per rappresentare semplicemente un modo per limitare l'incremento impositivo a carico delle imprese, dovuto alla nuova tassazione immobiliare, e non già un vero e proprio beneficio che il legislatore ha voluto conferire al settore delle costruzioni.

## Riepilogo della nuova Imposta Unica Comunale



(1) Si ricorda che con la Risoluzione n.11/DF/2013, il Ministero dell'Economia ha chiarito che l'esenzione IMU riguarda tanto gli immobili di nuova costruzione (anche non residenziali) quanto gli edifici acquistati dai costruttori e destinati alla vendita ma rimasti invenduti, a patto che su di essi siano stati realizzati interventi di incisivo recupero. Non sono esenti, invece, gli immobili sui quali siano stati realizzati interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Per maggiori dettagli si consulti la citata Risoluzione n. 11/DF/2013, e l'articolo «Esenzione IMU per gli immobili d'impresa» (Fast Find AR839).

### **Modalità di versamento e sanzioni**

Al Comune il legislatore ha riconosciuto la facoltà di stabilire il numero e le scadenze di pagamento sia per quanto riguarda la TARI che la TASI. Di norma viene previsto il pagamento in 2 rate a scadenza semestrale, anche con tempistiche differenziate per la TARI e la TASI. In ogni caso, viene stabilito che il versamento può anche avvenire in un'unica soluzione, entro il 16 giugno di ciascun anno.

Il contribuente può effettuare il materiale versamento di quanto dovuto a titolo di TARI e TASI alternativamente utilizzando:

- la compensazione con altre imposte, così come previsto dall'articolo 17 del D. Leg.vo 241/1997, mediante il modello F24;
- il bollettino di conto corrente postale (anche in tal caso, è prevista la possibilità di compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del D. Leg.vo 241/1997);
- altre modalità di pagamento (servizi elettronici messi a disposizione da parte del sistema interbancario).

Sul punto è comunque previsto che verranno emanati uno o più decreti del Direttore generale del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il direttore dell'Agenzia delle entrate e sentita l'Associazione nazionale dei Comuni italiani (ANCI).

La Legge 147/2013 stabilisce che le modalità di versamento devono comunque assicurare la massima semplificazione per i contribuenti, prevedendo, tra l'altro, che i Comuni debbano inviare ai contribuenti modelli di pagamento già compilati.

Infine, in riferimento alla IUC, viene previsto che i Comuni possono applicare e riscuotere il nuovo tributo e, allo stesso tempo, procedere all'attività di accertamento per la verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari (a tal riguardo, la Legge di Stabilità 2014, in relazione all'irrogazione delle sanzioni amministrative, prevede:

- per i casi di omesso o insufficiente versamento, l'applicazione dell'articolo 13 del D. Leg.vo 471/1997 (sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato);
- nei casi di omessa dichiarazione (in materia di dichiarazione ai fini IUC vedi subito dopo), la sanzione dal 100% al 200% del tributo (nell'ipotesi di infedele dichiarazione la sanzione si applica dal 50% al 100% del tributo, con un minimo di 50 euro);
- per i casi di mancata, incompleta o infedele risposta ai questionari, la sanzione da 100,00 Euro a 500,00 euro.

**AGEFIS**

**Associazione dei Geometri Fiscalisti**

Corso Vercelli 332/p 10015 Ivrea TO

Tel. 0125.61.65.74 - Fax 0125.25.20.28

[www.agefis.it](http://www.agefis.it)