

**IUC (IMPOSTA UNICA COMUNALE) – IMU (IMPOSTA MUNICIPALE) –
TASI (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) – TARI (TASSA SUI RIFIUTI)**

Premessa

La legge di stabilità 2014 (L. 27/12/2013 n. 147), dal comma 639 al comma 705, ha profondamente modificato la fiscalità locale poi ulteriormente innovata dal D.L. 16/2014 (“Salva Roma”).

Infatti la Legge 27/12/2013 n. 147 ha istituito la IUC (imposta comunale unica) composta da tre imposte:

- 1)** I.M.U. (imposta municipale);
- 2)** T.A.S.I. (tributo servizi indivisibili);
- 3)** T.A.R.I. (tassa rifiuti).

I presupposti impositivi della IUC sono due:

- a)** il possesso di immobili collegato alla loro natura e valore;
- b)** l'erogazione e la fruizione di servizi comunali.

Nello specifico l'I.M.U. ha natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, mentre la TASI è la componente riferita al tributo per i servizi indivisibili, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore. Infine la TARI è destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed è carico dell'utilizzatore dell'immobile.

Il D.L. 16/2014 tra le altre esenzioni, esonera da TASI i terreni, mentre continuano a scontare il prelievo, i fabbricati rurali.

Ai fini IMU, invece, i terreni sono soggetti ad imposta mentre i fabbricati rurali strumentali sono esenti.

Si fa presente che l'aliquota massima complessiva dell'IMU e della TASI non può superare i limiti prefissati per la sola IMU, con le modalità e le deroghe stabilite dal comma 677.

In questa nostra circolare verranno trattate solamente la **TASI** e le modifiche intervenute per l'**IMU**.

TASI – TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo della TASI, come modificato dalla lettera f) dell'art. 2 del D.L. 16/2014, è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di:

- a) Fabbricati, compresa l'abitazione principale, come definiti ai fini IMU;
- b) Aree fabbricabili, a qualsiasi uso adibite, come definite ai fini IMU.

ESCLUSIONI ed ESENZIONI

Si ritiene che **non siano soggetti a TASI i terreni agricoli**.

L'art. 1, comma 3 del D.L. 16/2014 ha introdotto le esenzioni di seguito descritte:

- 1) Immobili posseduti dello Stato;
- 2) 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;
- 3) I rifugi alpini non custoditi;
- 4) I punti d'appoggio ed i bivacchi.

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), ed i) del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, vale a dire:

- a) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- b) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del DPR 601/73;
- c) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze, purchè compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione;
- d) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- e) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- f) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art.73, comma 1, lettera c) del TUIR (enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust non commerciali, gli organismi di investimento collettivo del risparmio).

SOGGETTO PASSIVO

La TASI è dovuta da chiunque **possedga o detenga** a qualsiasi titolo le unità immobiliari, sopra elencate.

L'imposta è dunque dovuta sia dal proprietario che dagli inquilini o locatari degli immobili, questi ultimi dovranno provvedere al pagamento in quota percentuale (dal 10 al 30%) dell'imposta dovuta sull'immobile, con le modalità previste dalle delibere del Comune.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

In caso di locazione finanziaria (leasing) l'imposta è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna).

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, l'imposta è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

Il comma 679 della L. 27/12/2013 n. 247 prevede che nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della

TASI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU di cui all'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201.

Detta base imponibile è ridotta al 50%:

- per i fabbricati **di interesse storico o artistico** (art. 10 del codice di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42);
- per i fabbricati **dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Valore dei fabbricati

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento (ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662), i seguenti moltiplicatori:

- a) **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- b-bis) 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- c) **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d) **65** (dal 1° gennaio 2013 – 60 fino al 2012) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- e) **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Valore dei Terreni

Come sopra indicato i terreni non sono soggetti a TASI.

Valore delle aree fabbricabili

La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è pari al valore di mercato alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

La normativa IMU non conferma la facoltà dei Comuni di determinare i valori venali delle aree fabbricabili per zone omogenee e sulla base di parametri, al fine di facilitare il calcolo dell'imponibile e limitare l'accertamento ai casi di dichiarazione di valori imponibili inferiori, riducendo così la possibilità di controversie con i contribuenti.

Si ritiene che anche in mancanza di un'espressa previsione di legge, l'eventuale deliberazione comunale sui valori parametrici delle aree fabbricabili rappresenti comunque l'espressione di un orientamento per l'attività di accertamento degli uffici tributi del Comune stesso.

Fabbricati di categoria "D"

Per calcolare il valore degli immobili classificabili nel gruppo "D" di proprietà delle imprese non censiti in catasto esistono degli appositi coefficienti.

La regola già prevista per l'ICI, prevede che per calcolare il valore su cui pagare l'IMU e la TASI, di questa tipologia di immobili, si moltiplichino i costi sostenuti nei vari anni, per i coefficienti qui richiamati.

La norma, si rifà all'articolo 5, comma 3, del D. Lgs. 504/1992, secondo cui la base imponibile dei fabbricati, non iscritti in catasto quindi privi di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, viene determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio, applicando al valore che risulta dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, i coefficienti ministeriali definiti con apposito decreto.

La determinazione del valore calcolato sulla base delle scritture contabili non si applica ai fabbricati per i quali è stata presentata attraverso la procedura Docfa, la richiesta di classamento, che consente al contribuente di avanzare una proposta di rendita.

Il valore indicato può essere utilizzato ai fini dell'imposta sugli immobili fino a quando non verrà attribuita la rendita definitiva.

La rendita proposta diviene definitiva se non rettificata dall'ufficio entro un anno dalla presentazione.

Ecco la tabella dei moltiplicatori valida per il **2014** (Decreto del 18/02/2014):

| | |
|------------------------|--|
| per l'anno 2014 = 1,01 | |
| per l'anno 2013 = 1,02 | per l'anno 2012 = 1,04 |
| per l'anno 2011 = 1,08 | per l'anno 2010 = 1,10 |
| per l'anno 2009 = 1,11 | per l'anno 2008 = 1,15 |
| per l'anno 2007 = 1,19 | per l'anno 2006 = 1,22 |
| per l'anno 2005 = 1,26 | per l'anno 2004 = 1,33 |
| per l'anno 2003 = 1,38 | per l'anno 2002 = 1,43 |
| per l'anno 2001 = 1,46 | per l'anno 2000 = 1,51 |
| per l'anno 1999 = 1,53 | per l'anno 1998 = 1,55 |
| per l'anno 1997 = 1,59 | per l'anno 1996 = 1,64 |
| per l'anno 1995 = 1,69 | per l'anno 1994 = 1,74 |
| per l'anno 1993 = 1,78 | per l'anno 1992 = 1,80 |
| per l'anno 1991 = 1,83 | per l'anno 1990 = 1,92 |
| per l'anno 1989 = 2,01 | per l'anno 1988 = 2,09 |
| per l'anno 1987 = 2,27 | per l'anno 1986 = 2,44 |
| per l'anno 1985 = 2,62 | per l'anno 1984 = 2,79 |
| per l'anno 1983 = 2,96 | per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,14 |

ALIQUOTA TASI

L'aliquota di base della TASI è pari **all'1 per mille**. Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento.

Il Comune, con la medesima deliberazione consigliare, può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al **10,6 per mille (11,40 % per il 2014)** e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Per il **solo anno 2014**, l'aliquota massima TASI non può eccedere il 2,5 per mille elevata al **3,30%** dal D.L. 16/2014.

L'art. 1 lett. a) del D.L. 16/2014 ha integrato queste previsioni stabilendo che:

*"Per lo stesso anno 2014, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, per un ammontare complessivamente non superiore allo **0,8 per mille** a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate (come individuate ai fini IMU ex [art. 13, c.2, del DL. 201/2011](#)) detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobili, anche tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 13 del citato decreto-legge".*

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 13, comma 8, del D.L. n. 201/11, l'aliquota massima della TASI non può comunque eccedere **l'1 per mille**.

Il comune con regolamento di cui all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/97, può prevedere riduzioni 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;
- f) (abrogata).

L'art. 2 lett. h) del DL. 16/2014 ha abrogato la lettera f) con la quale si concedeva al Comune la possibilità di prevedere riduzioni o esenzioni per superfici eccedenti il normale rapporto tra produzione di rifiuti e superficie stessa.

RIPARTIZIONE PROPRIETARIO INQUILINO

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (proprietario), 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% dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota come indicato al paragrafo precedente.

La restante parte è corrisposta dal (proprietario) titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

APPLICAZIONE I.U.C.

Con regolamento da adottare ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/97, il Comune determina la disciplina per l'applicazione della IUC, concernente tra l'altro per quanto riguarda la TASI:

- 1) la disciplina delle riduzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'ISEE;
- 2) l'individuazione dei servizi indivisibili e l'indicazione analitica, per ciascuno di tali servizi, dei relativi costi alla cui copertura la TASI è diretta.

DICHIARAZIONE TASI

Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU.

MODALITÀ DI PAGAMENTO TASI

Il versamento della TASI è effettuato, col **modello F24**, nonché tramite apposito **bollettino di conto corrente postale**, ovvero tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali.

Con apposito decreto, sono stabilite le modalità per la rendicontazione e la trasmissione dei dati di riscossione, distintamente per ogni contribuente, da parte dei soggetti che provvedono alla riscossione, ai Comuni e al sistema informativo del Ministero dell'economia e delle finanze.

Il **versamento della TASI** è effettuato nei termini individuati dall'art. 9, c. 3, del D.Lgs. n. 23/2001 vale a dire entro i termini previsti per L'IMU quindi in due rate al:

- 16 giugno;
- 16 dicembre.

E' consentito il pagamento della TASI in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

A regime il versamento della prima rata della TASI è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

Scadenze 2014 rinvio con comunicato stampa

Il MEF con comunicato del 19.5.2014 ha comunicato che:

“Dopo aver incontrato l'Anci, per venire incontro da un lato alle esigenze determinate dal rinnovo dei consigli comunali, e dall'altro all'esigenza di garantire ai contribuenti certezza sugli adempimenti fiscali, il Governo ha deciso che **nei Comuni che entro il 23 maggio non avranno deliberato le aliquote la scadenza per il pagamento della prima rata della Tasi è prorogata da giugno a**

settembre. Per tutti gli altri Comuni la scadenza per il pagamento della prima rata della Tasi resta il 16 giugno.”

Ammettendo la validità giuridica del comunicato, possiamo dire che il rinvio interessa la TASI dovuta sugli immobili diversi dall'abitazione principale, in quanto per quest'ultima, in mancanza di delibera, è già previsto per legge il pagamento in unica rata al 16 dicembre.

Sito di pubblicazione parametri TASI

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico di cui all'art. 1, c. 3, del D.lgs. n. 360/98, alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta.

Il sito è il seguente www.finanze.it la pagina specifica è questa:

<http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC/sceltaregione.htm>

Il Comune è tenuto ad effettuare l'invio delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché dei regolamenti della TASI, esclusivamente in via telematica, entro il **21 ottobre** dello stesso anno mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico citato.

In caso di mancata pubblicazione entro il termine del **28 ottobre**, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

L'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di pubblicazione degli stessi nel predetto sito informatico.

I Comuni sono altresì tenuti ad inserire nella suddetta sezione gli elementi risultanti dalle delibere, secondo le indicazioni stabilite dal Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani.

Codici tributo TASI

Con [risoluzione n. 46/2014](#) l'Agenzia delle Entrate ha stabilito i codici tributo da utilizzare tramite **modello F24** per il versamento della TASI, questi i codici tributo:

“3958” TASI –abitazione principale e relative pertinenze;

“3959” TASI –fabbricati rurali ad uso strumentale;

“3960” TASI - aree fabbricabili”;

“3961” TASI –altri fabbricati;

“3962” TASI - INTERESSI”;

“3963” TASI - SANZIONI”.

Con [risoluzione n. 47/2014](#) l'Agenzia delle Entrate ha stabilito i codici tributo da utilizzare tramite **modello F24-EP** (Enti Pubblici) per il versamento della TASI, questi i codici tributo:

- “374E” TASI - fabbricati rurali ad uso strumentale;
- “375E” TASI - aree fabbricabili;
- “376E” TASI - altri fabbricati;
- “377E” TASI - INTERESSI”;
- “378E” TASI - SANZIONI”.

ALIQUOTE E VERSAMENTI 2014 TASI

Per gli **immobili diversi dall'abitazione principale**, per il primo anno (**2014**) di applicazione della TASI, il versamento della prima rata è effettuato con riferimento all'aliquota di base (1 per mille) ed il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle deliberazioni del consiglio comunale, fermo restando il rispetto delle modalità e dei termini indicati nei periodi precedenti.

Se però il Comune ha deliberato una diversa aliquota, che viene comunicata al MEF entro il 23/5 e pubblicata sul sito informatico entro il 31 maggio 2014, i versamenti dovranno essere fatti sulla base delle aliquote deliberate.

Per gli **immobili adibiti ad abitazione principale**, per il primo anno (**2014**) di applicazione della TASI, il versamento dell'imposta 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 nel sito informatico sopraindicato la deliberazione di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, determinando in questo caso le relative modalità e aliquote.

Ai fini di quanto previsto dai due periodi precedenti, il Comune è tenuto ad effettuare l'invio della predetta deliberazione, esclusivamente in via telematica, entro il 23 maggio 2014, mediante inserimento del testo della stessa nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale".

Tabella versamenti TASI 2014 (art. 1 lett. b) D.L. 16/2014)

| Descrizione | Il comune ha deliberato una aliquota diversa dall'1‰? | |
|-----------------------|---|--|
| | NO | SI' |
| Abitazione principale | Unica rata al 16.12 | Secondo le modalità della delibera comunale |
| Altri immobili | (*) Rata al 16.6 con aliq. 1‰ Rata al 16.12 a conguaglio | Due rate al 16.6 e 16.12 sulla base dell'aliquota deliberata |

(*) **Salvo proroga (vedi N.B.)**

NOTA BENE:

Si fa inoltre presente che, secondo quanto riportato dalla stampa specializzata, il Governo, dovrebbe emanare un apposito decreto legge che preveda un regime derogatorio per il 2014, come di seguito specificato:

- per i Comuni che abbiano già assunto la deliberazione Tasi entro il 23/05/2014, viene confermato l'obbligo di pagamento entro il 16/06/2014 sulla base delle aliquote e detrazioni approvate dal Comune;
- per i Comuni che **NON** abbiano assunto le deliberazioni entro il 23/05/2014 il versamento della prima rata Tasi verrà posticipato al 16/10/2014 (i Comuni devono deliberare entro il 10/09/2014 le aliquote e le detrazioni);
- nel caso in cui per il 10/09/2014 il Comune non avesse ancora deliberato le aliquote e le detrazioni Tasi, l'imposta sarà dovuta applicando l'aliquota base pari all'1 per mille e sarà versata in un'unica soluzione entro il 16/12/2014.

Inoltre sempre nel caso di mancata determinazione, la Tasi dell'occupante sarà nella misura del 10 per cento dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale.

Con uno o più decreti, sono stabilite le modalità di versamento, assicurando in ogni caso la massima semplificazione degli adempimenti da parte dei soggetti interessati, e prevedendo, in particolare, l'invio di modelli di pagamento preventivamente compilati da parte degli enti impositori.

TASI TABELLA ALIQUOTE:

| Descrizione | Aliquota | Condizioni | Riferimento |
|---|----------|-----------------------------------|-------------------------|
| Aliquota base | 1‰ | ---- | Art. 1 L. 147/13 c. 676 |
| Fabbricati rurali ad uso strumentale | 1‰ | L'aliquota non può superare l'1‰. | Art. 1 L. 147/13 c. 678 |

ALIQUOTA TASI - MARGINI DI MANOVRA DEL COMUNE

| Margini decisionali | Limiti |
|--|---|
| Riduzione | fino a zero |
| Aumento dell'aliquota, per il 2014 fino al 3,3% | la somma delle aliquote TASI e IMU per ciascuna tipologia di immobile non può superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU. Limite soglia 10,6‰ a regime, 11,4‰ per il 2014. |
| fabbricati rurali ad uso strumentale | L'aliquota non può superare l'1%. |
| Riduzioni o esenzioni per: | 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; |
| Riduzioni | tenendo conto della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'ISEE |
| Le aliquote | possono essere differenziate in ragione del settore di attività nonché della tipologia e della destinazione degli immobili. |
| Detrazioni per abitazione principale | Detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobili, anche tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 13 del citato decreto-legge. |

ALTRE FACOLTÀ CONCESSE AL COMUNE

| Descrizione | Margini decisionali | Limiti | Riferimento |
|--|---|--|--------------------|
| Ripartizione TASI fra proprietario e occupante l'immobile (inquilino, comodatario) | Stabilire a carico dell'occupante una quota | tra il 10 e il 30% dell'imposta dovuta sull'immobile | c. 681 L. 147/2013 |

I.M.U. - MODIFICHE

I commi da 707 a 731, dell'art. 1, della L. 27/12/2013 n. 147 hanno apportato numerose modifiche all'I.M.U. che di seguito cerchiamo di riepilogare:

All'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011, (quello istitutivo dell'IMU) sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le modifiche apportate confermano, a regime, la disciplina IMU, ecco il testo:

"1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale ~~fino al 2014~~ in base agli [articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23](#), in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono. ~~Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015~~".

b) Il comma 2 è modificato e integrato per regolare l'applicazione dell'IMU escludendo l'abitazione principale e introducendo le novità di seguito evidenziate:

"2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ~~ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa~~; restano ferme le definizioni di cui all'[articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504](#).

I soggetti richiamati dall'[articolo 2, comma 1, lettera b\), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992](#), sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'[articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99](#), e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola".

L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10";

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare:

- o 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, 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;
- o nonché l'unità immobiliare concessa in **comodato** dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale**;

prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

L'imposta municipale propria **non** si applica, altresì:

- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate e alle Forze di polizia** ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica»;

- c) Il comma 5, è modificato prevedendo che il moltiplicatore per i terreni agricoli passa da 110 a 75, ecco il testo:

"5. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'[articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#), un moltiplicatore pari a 135. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a ~~110~~ 75".

- d) Il comma 10 è sostituito dal seguente e scompare la detrazione per i figli conviventi:

"10. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

I Comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del DPR. 24 luglio 1977, n. 616".

ULTERIORI MODIFICHE:

A decorrere dall'anno 2014, non è dovuta l'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del D.L. n. 201/2011, relativa ai **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui al comma 8 del medesimo articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011.

Sempre modificando l'articolo 11, comma 1 del D.Lgs. n. 23/2011, (**Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale**), si rinvia al 2015 l'introduzione dell'imposta municipale secondaria.

Il comma 1 dell'articolo 14 del D.Lgs. 4 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente ed introduce una parziale deducibilità dell'imposta ai soli fini dell'imposta sui redditi:

*"1. 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**. La medesima imposta è **indeducibile ai fini dell'IRAP**".*

La disposizione in materia di deducibilità dell'imposta municipale propria ai fini dell'imposta sui redditi, di cui al comma 715, ha effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013. Per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013 la percentuale di deducibilità è elevata al **30 per cento**.

Abitativi soggetti a IMU tassati ai fini Irpef a metà

Al D.Lgs. D.Lgs. n. 23/2011, (**Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale**), sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'articolo 8, comma 1, dopo le parole: *"l'imposta comunale sugli immobili"* sono inserite le seguenti: *" , fatto salvo quanto disposto nel successivo articolo 9, comma 9, terzo periodo";*
- b) all'articolo 9, comma 9, dopo il secondo periodo è aggiunto il seguente: *«Fermo restando quanto previsto dai periodi precedenti, **il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'imposta municipale propria, concorre alla formazione della base imponibile dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nella misura del cinquanta per cento**».*

Dalle modifiche apportate risulta evidente che, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31/12/2013, gli immobili abitativi soggetti ad IMU ai fini IRPEF sono tassati a metà.

Alternanza IMU/IRPEF

Unico 2014 redditi 2013 per persone fisiche e società semplici.

| TIPO IMMOBILE | IMU | IRPEF | NOTE |
|--|-----|---|----------------------------------|
| Immobile non locato | SI | NO | Art. 8 del D.Lgs. 23/11 |
| Immobile abitativo non locato situato nel medesimo Comune in cui il proprietario possiede l'abitazione principale quindi nel Comune di residenza | SI | SI' 50% il reddito catastale del fabbricato concorre a formare il reddito Irpef nella misura del 50% Se il fabbricato è tenuto a disposizione, la rendita catastale, rivalutata del 5%, viene maggiorata di un terzo ed il 50% del risultato complessivo concorre a formare il reddito ai fini Irpef. | Art. 1, c. 717 della L. 147/2013 |
| Immobile abitativo non locato situato in Comune diverso da quello in cui il proprietario possiede l'abitazione principale quindi di residenza | SI | NO | |
| Terreni agricoli, quando non sono locati e sono stati assoggettati a IMU in quanto posseduti da soggetti senza i requisiti IAP o CD. | SI | Il reddito dominicale non concorre a formare il reddito imponibile Il reddito agrario concorre invece sempre tassato | |
| Terreno agricolo posseduto e coltivato da imprenditori agricoli professionali (IAP) e coltivatori diretti (CD) iscritti all'Inps: in cui l'IMU e la mini IMU per l'intero 2013 non erano dovute | NO | il reddito dominicale e quello agrario concorrono a formare il reddito imponibile | |
| Terreno agricolo posseduto e coltivato ad imprenditori agricoli professionali (IAP) e coltivatori diretti (CD) iscritti all'Inps: in questi casi l'IMU per il 2013 non è dovuta, ma era dovuta la mini IMU nel caso in cui il Comune ha deliberato un'aliquota per i terreni agricoli superiore al 7,6 mille quindi il proprietario doveva pagare la differenza di aliquota entro il 24.01.2014 (o senza sanzioni entro il 16.06.2014). | SI | Il reddito dominicale non concorre a formare il reddito imponibile Il reddito agrario concorre invece sempre tassato | |
| Terreno agricolo posseduto e coltivato dai proprietari privi della qualifica di imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti e quindi non iscritti all'Inps. In questo caso l'IMU 2013 è stata versata per il secondo semestre | SI | Il reddito dominicale non concorre a formare il reddito imponibile Il reddito agrario concorre invece sempre tassato | |
| Terreni come sopra ma montani e quindi esenti IMU | NO | il reddito dominicale e quello agrario concorrono a formare il reddito imponibile | |

DICHIARAZIONE TELEMATICA IMU

Ai fini dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del D.L. n. 201/11, nonché all'articolo 91-bis del D.L. n. 1/2012 (esenzione per gli enti non commerciali), **gli enti non commerciali** presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Con le stesse modalità ed entro lo stesso termine previsto per la dichiarazione per l'anno 2013 deve essere presentata anche la dichiarazione per l'anno 2012.

Gli altri soggetti passivi dell'imposta municipale propria possono presentare la dichiarazione di cui all'articolo 13, comma 12-ter, del D.L. n. 201 del 2011, anche in via telematica.

ENTI NON COMMERCIALI VERSAMENTO IMU IN 3 RATE

Il versamento dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011 è effettuato dagli enti non commerciali esclusivamente con mod. F24, in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini di cui all'articolo 9, comma 3, del D.Lgs. n. 23/2011, (il 16.6 e il 16.12) e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

Gli enti non commerciali eseguono i versamenti del tributo con eventuale compensazione dei crediti, nei confronti dello stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

ERRORI NEI VERSAMENTI IMU E RIMBORSI

L'art. 1 comma 4 del DL. 16/2014 è intervenuto sulle regole che seguono precisando che Le procedure di cui ai commi da 722 a 727, si applicano a tutti i tributi locali.

Inoltre le modalità applicative delle predette disposizioni saranno stabilite con apposito decreto, quindi di fatto rinviando l'erogazione dei rimborsi finora richiesti.

Versamento a Comune diverso

Ai sensi del comma 722, dell'art. 1, della legge di Stabilità, a decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento relativo all'imposta municipale propria a un Comune diverso da quello destinatario dell'imposta, il Comune che viene a conoscenza dell'errato versamento, anche a seguito di comunicazione del contribuente, deve attivare le procedure più idonee per il riversamento al Comune competente delle somme indebitamente percepite. Nella comunicazione il contribuente indica gli estremi del versamento, l'importo versato, i dati catastali dell'immobile a cui si riferisce il versamento, il Comune destinatario delle somme e quello che ha ricevuto erroneamente il versamento.

Per le somme concernenti gli anni di imposta 2013 e seguenti, gli enti locali interessati comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno gli esiti della procedura del riversamento di cui al comma 722 al fine delle successive regolazioni.

Versamento IMU eccedente

A decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento relativo all'imposta municipale propria di importo superiore a quello dovuto, **l'istanza di rimborso va presentata al Comune** che, all'esito dell'istruttoria, provvede alla restituzione per la quota di propria spettanza, segnalando al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno l'importo totale, la quota rimborsata o da rimborsare a proprio carico nonché l'eventuale quota a carico dell'erario che effettua il rimborso ai sensi **dell'articolo 68** delle istruzioni sul servizio di tesoreria dello Stato di cui al [decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29 maggio 2007](#).

Errore di codice nel versamento IMU

A decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui sia stata versata allo Stato, a titolo di imposta municipale propria, una somma spettante al Comune, questo, anche su comunicazione del contribuente, dà notizia dell'esito dell'istruttoria al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno il quale effettua le conseguenti regolazioni a valere sullo stanziamento di apposito capitolo anche di nuova istituzione del proprio stato di previsione.

Versamento IMU allo stato anziché al Comune

A decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma, a titolo di imposta municipale propria, di spettanza del comune, e abbia anche regolarizzato la sua posizione nei confronti dello stesso comune con successivo versamento, ai fini del rimborso della maggiore imposta pagata si applica quanto previsto dal comma 724.

Versamento IMU al Comune anziché allo stato

A decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui sia stata versata al Comune, a titolo di imposta municipale propria, una somma spettante allo Stato, il contribuente presenta al Comune stesso una comunicazione nell'ipotesi in cui non vi siano somme da restituire.

L'ente locale impositore, all'esito dell'istruttoria, determina l'ammontare del tributo spettante allo Stato e ne dispone il riversamento all'erario.

Limitatamente alle somme concernenti gli anni di imposta 2013 e successivi, il Comune dà notizia dell'esito dell'istruttoria al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno al fine delle successive regolazioni.

SECONDA RATA IMU 2013 - RITARDO SENZA SANZIONI

Non sono applicati sanzioni e interessi nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, dovuta per l'anno 2013, qualora la differenza sia versata entro il termine di versamento della prima rata, relativa alla medesima imposta, dovuta per l'anno 2014 (16.6.2014).

MULTIPROPRIETÀ E SOGGETTO OBBLIGATO

L'art. 1, 1° c. lett. c-bis) del DL. 16/2014 introduce questo nuovo comma con il quale si prevede che a decorrere dall'anno d'imposta 2013, per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al D.Lgs. n. 206/2005 (**multiproprietà**), il versamento dell'IMU è effettuato da chi amministra il bene.

Questi è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'imposta municipale propria dalle disponibilità finanziarie comuni attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti con addebito nel rendiconto annuale.

Di seguito si riportano alcune particolarità relative alla I.U.C.

DICHIARAZIONE IUC

I soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla IUC 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 semprechè 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.

SANZIONI IUC

In caso di omesso o insufficiente versamento della IUC risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471. Si applica quindi la sanzione amministrativa pari al 30% con le riduzioni previste nello stesso articolo 13.

In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 al 200% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro (comma 696, art. 1, L. 27/12/2013 n. 147).

In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro (comma 697, art. 1, L. 27/12/2013 n. 147).

In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui al comma 693, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500 (comma 698, art. 1, L. 27/12/2013 n. 147).

DEFINIZIONE BREVE SANZIONI

Le sanzioni di cui ai commi 696, 697 e 698 sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

Resta salva la facoltà del Comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale.

Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni dei precedenti commi concernenti la IUC, si applicano le disposizioni su accertamento e riscossione di cui all'articolo 1, commi da 161 a 170, della L. 27 dicembre 2006, n. 296.

Resta ferma l'applicazione dell'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 relativo alla potestà regolamentare generale delle province e dei Comuni.

cordiali saluti.