

Tipologia: **FISCO**
Protocollo: **2003317**
Data: **13/06/2017**

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

Allegati: **NO**

IUC(IMPOSTA UNICA COMUNALE): IMU-TASI-TARI

Gentile Associato,

la Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013 n. 147), dal comma 639 al comma 705, ha profondamente modificato la fiscalità locale disponendo l'introduzione della IUC (imposta comunale unica).

La IUC è 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);**

ed i presupposti impositivi della stessa 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.

La Legge n. 208 del 28.12.2015 (Legge di Stabilità 2016) ha modificato, con decorrenza 01.01.2016, la legge n. 147 del 27/12/2013 (istitutiva della IUC) in vari punti; in particolare il comma 639 di tale legge è stato integrato con la previsione dell'esclusione dal versamento TASI per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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.

La Legge n. 232/2016 ha sospeso, anche per l'anno 2017, l'efficacia delle Leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle Regioni e agli enti locali con Legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015.

In questa nostra circolare verrà effettuata una breve disamina dei tributi **IMU** e **TASI** con evidenziazione delle eventuali novità.

I.M.U. – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'IMU è stata istituita dall'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201; tale provvedimento istitutivo ha subito nel tempo numerose modifiche.

Presupposto dell'imposta

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili.

Definizione di fabbricati e di aree edificabili o agricole

Per la definizione di fabbricati o aree si deve ricorrere all'art. 2 del D.Lgs. 504/92:

- a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui comunque è utilizzato.
- b) Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e di animali.

Abitazione principale

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, con proprio regolamento, possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare:

- posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- 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.

A decorrere dall'anno 2015, come previsto dal comma 1 dell'articolo 9-bis del D.L. 147/2014, convertito con modificazioni dalla L. 80/2014, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale, perciò esente da IMU, una ed una sola unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire)**, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

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

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. La Legge di Stabilità 2016 è intervenuta altresì in tal punto prevedendo l'esclusione dal versamento IMU anche per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- b) 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;
- c) alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) 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;
- e) imbullonati: **a decorrere dal 1.01.2016** la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni**, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Pertanto, ne consegue che **non risultano più assoggettati a IMU** gli impianti e i macchinari "imbullonati".

Sono inoltre esenti da IMU i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto, inoltre, una **riduzione della base imponibile IMU pari al 50%** per chi concede un immobile **a titolo di comodato a un parente in linea retta entro il primo grado** (genitori o figli) che la utilizzano come **abitazione principale**.

La stessa norma prevede, come ulteriori condizioni per poter fruire della riduzione, che:

- il contratto sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

A questo proposito si deve precisare che, dalla lettura della norma nel suo complesso, emerge che non solo l'immobile concesso in comodato, ma anche quello destinato al comodante a propria abitazione principale non deve in nessun caso essere classificato nelle suddette categorie catastali che individuano le abitazioni di lusso.

SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono i seguenti:

- il **proprietario** o il titolare di un **diritto reale** di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su immobili;
- il **locatario**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali.

N.B.: in caso di separazione o divorzio, l'IMU sulla casa coniugale sarà dovuta dal coniuge che l'ha ricevuta in assegnazione.

ESENZIONI

L'art. 9, comma 8 del D.Lgs. 23/2011 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;

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

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del DPR 601/73;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- 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;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222

A decorrere dal 2014 ed a regime sono **esenti** dall'IMU i **fabbricati rurali ad uso strumentale (destinati all'attività agricola)**.

Terreni agricoli montani

A decorrere dall'anno 2016, la Legge di Stabilità 2016 ha stabilito che per determinare i criteri dell'esenzione IMU per i terreni agricoli bisogna seguire la C.M. Finanze n. 9 del 14.6.1993.

Nello specifico sono **esenti da IMU** i terreni agricoli:

- ricadenti nelle aree montane e di collina secondo i criteri della C.M. n. 9/1993;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) di cui all'art. 1, D.Lgs. 29.3.2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 28.12.2001, n. 448;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Riduzione IMU per contratti a canone concordato

Ulteriore novità introdotta dalla Legge di Stabilità **2016** è relativa alla riduzione al 75% dell'Imu dovuta in base all'aliquota deliberata dal Comune per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5 commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L.201/2011.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

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) **60 elevato a 65** a decorre dal 1° gennaio 2013 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

Il comma 5 dell'art. 13 del D.L.201/11 prevede che per i terreni agricoli (anche incolti), 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, un **moltiplicatore pari a 135**.

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 **2017** (Decreto del 14/04/2017):

per l'anno 2017 = 1,01	per l'anno 2016 = 1,01
per l'anno 2015 = 1,01	per l'anno 2014 = 1,01
per l'anno 2013 = 1,02	per l'anno 2012 = 1,04
per l'anno 2011 = 1,07	per l'anno 2010 = 1,09
per l'anno 2009 = 1,10	per l'anno 2008 = 1,14
per l'anno 2007 = 1,18	per l'anno 2006 = 1,22
per l'anno 2005 = 1,25	per l'anno 2004 = 1,32
per l'anno 2003 = 1,37	per l'anno 2002 = 1,42
per l'anno 2001 = 1,45	per l'anno 2000 = 1,50
per l'anno 1999 = 1,52	per l'anno 1998 = 1,54
per l'anno 1997 = 1,58	per l'anno 1996 = 1,63
per l'anno 1995 = 1,68	per l'anno 1994 = 1,73
per l'anno 1993 = 1,77	per l'anno 1992 = 1,79
per l'anno 1991 = 1,82	per l'anno 1990 = 1,91
per l'anno 1989 = 1,99	per l'anno 1988 = 2,08
per l'anno 1987 = 2,25	per l'anno 1986 = 2,43
per l'anno 1985 = 2,60	per l'anno 1984 = 2,77
per l'anno 1983 = 2,95	per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,12

ALIQUOTA IMU

L'aliquota di base dell'IMU è pari **al 7,6 per mille**. Il Comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997, può modificare l'aliquota in aumento ed in diminuzione fino ad un 3 per mille.

L'aliquota è ridotta al 4 per mille per l'abitazione principale (se tassabile) e relative pertinenze. Il Comune può modificare l'aliquota in aumento ed in diminuzione fino ad un 2 per mille.

I Comuni possono ridurre l'aliquota base fino al 4 per mille nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società ovvero nel caso di immobili locati.

MODALITÀ DI PAGAMENTO IMU

Il versamento dell'IMU è effettuato, col **modello F24**, nonché tramite apposito **bollettino di conto corrente postale**.

Ricordiamo, inoltre, che, a decorrere dal 1° ottobre 2014, per utilizzare in compensazione i crediti che emergono dalla dichiarazione, il contribuente non può più presentare il modello di pagamento F24 alla banca o all'ufficio postale, ma deve utilizzare, direttamente o tramite un intermediario abilitato, esclusivamente i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nei casi in cui **il saldo finale è uguale a zero**. Nel caso in cui il modello F24 risulti con saldo positivo ma presenti compensazioni di crediti le modalità utilizzabili sono, per i contribuenti non titolari di partita iva, l'home banking o i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

L'art. 7-quater del D.L. 193/2016 ha soppresso, a partire dal 03 dicembre 2016, l'obbligo di pagamento telematico dei modelli F24 cartacei per importi superiori ai 1.000 € per i contribuenti senza partita iva.

Il **versamento dell'IMU** è effettuato nei termini individuati dall'art. 9, c. 3, del D.Lgs. n. 23/2011 vale a dire entro i termini previsti per l'IMU quindi in due rate al:

- 16 giugno (acconto);
- 16 dicembre (saldo).

Relativamente al versamento della prima rata al 16.06 (**acconto**), l'imposta è calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni **dei 12 mesi dell'anno precedente**.

Per quanto attiene, invece, il versamento entro il 16.12 (**saldo**), si utilizzano le aliquote e le detrazioni **dell'anno in corso qualora pubblicate entro il 28.10**, in mancanza si utilizzano quelle dell'anno precedente.

E' consentito il pagamento dell'IMU in **unica soluzione entro il 16 giugno** di ciascun anno, applicando aliquote e detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può considerarsi però definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni fino al ottobre).

Codici tributo IMU

I codici tributo per il versamento dell'**Imu** con il Mod. F24 sono i seguenti:

3912 – Abitazione principale e relative pertinenze

3914 – Terreni

3916 – Aree fabbricabili

3918 – Altri fabbricati

3925 – Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo Catastale D – Stato;

3930 – Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo Catastale D – Comune.

Ricordiamo che l'**Imu** dovuta per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per altri fabbricati, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili, ad eccezione dei fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, va versata esclusivamente al Comune.

Per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, deve invece essere versata direttamente allo Stato l'**Imu** calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

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 per il 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

Nell'ambito della **circolare 1/DF/2016**, cui si rimanda per eventuali approfondimenti, sono trattate le modalità operative da seguire nel caso in cui il contribuente verifichi di avere effettuato erroneamente **versamenti ad enti incompetenti o in misura superiore al dovuto**.

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.

TASI – TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

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

- a) Fabbricati, come definiti ai fini IMU, **ad eccezione, dal 1/01/2016, dell’abitazione principale non di lusso** (escluse quindi quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- b) Aree fabbricabili, come definite ai fini IMU.

ESCLUSIONI ed ESENZIONI

Si ritiene che **non siano soggetti a TASI i terreni agricoli**¹.

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

- 3) immobili posseduti dello Stato;
- 4) 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;
- 5) i rifugi alpini non custoditi;
- 6) 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:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all’art. 5-bis del DPR 601/73;
- i fabbricati destinati esclusivamente all’esercizio del culto e le loro pertinenze, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- 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;
- 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).

¹ **Terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali sono esclusi dall’imposizione ai fini TASI**, poiché non si considerano aree fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai predetti soggetti e sui quali persiste l’esercizio delle attività agricole. Si applica, invece, la Tasi ai terreni condotti ma non posseduti da coltivatori diretti o da IAP, in quanto non assimilati ad aree non fabbricabili (Faq Mef 3.06.2014).

Abolizione TASI per abitazione principale

- **Per il possesso dell'abitazione principale**

Dal 2016 è abolita la Tasi sull'**abitazione principale** e relative pertinenze con esclusione delle unità immobiliari accatastate nelle cat. catastali A/1, A/8 e A/9.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono quelle classificate in C/2, C/6 e C/7 nella misura di una per categoria catastale.

- **Per la detenzione dell'abitazione principale**

Dal 2016 è abolita la Tasi anche per il detentore (inquilino) che utilizza l'immobile quale abitazione principale e relative pertinenze ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia detenuta da un soggetto che la destina ad **abitazione principale**, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **solo** il possessore versa la TASI nella percentuale stabilita dal Comune nel **regolamento relativo all'anno 2015**.

Nel caso di mancato invio della delibera entro il termine del 10.09.2014, ovvero nel caso di mancata determinazione della predetta percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015, la percentuale di versamento a carico del possessore è pari al **90%** dell'ammontare complessivo del tributo.

SOGGETTO PASSIVO

La TASI è dovuta da chiunque **posseda 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 674 della L. 27/12/2013 n. 147 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%:

- **dal 2016**, per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (figli o genitori) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto sia registrato;
 - il comodante possieda un solo immobile in Italia²;
 - il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- 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.

Il comma 53 dell'art. 1 della L. 28/12/2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016), con l'inserimento del comma 6-bis all'art. 13 del D.L. 6/12/2011 n. 201, ha previsto, con effetto dal 2016, per gli immobili **locati a canone concordato** di cui alla L. 9/12/1998, n. 431, che la TASI, determinata applicando le aliquote stabilite dal Comune, sarà **ridotta al 75%**.

Valore dei fabbricati

È lo stesso di quello definito ai fini IMU a cui si rimanda così come specificato nella presente circolare.

Valore dei Terreni

Come sopra indicato i terreni non sono soggetti a TASI.

Valore delle aree fabbricabili

La base imponibile TASI per le aree fabbricabili è la stessa applicabile ai fini dell'IMU così come indicata precedentemente in questa circolare.

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** e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

L'aliquota massima TASI, in generale, non può eccedere il **2,5 per mille**.

In deroga anche per il 2017, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere **superati** i limiti sopraindicati, per un ammontare complessivamente non superiore allo **0,8 per mille**.

² Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, **possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categoria catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.

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**.

Fabbricati merce invenduti

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'**impresa costruttrice** alla vendita (beni-merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota **dal 2016** è ridotta allo **0,1%**.

I Comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, fino allo 0,25% o, in diminuzione, fino all'azzeramento.

Il Comune con regolamento di cui all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/97, può prevedere riduzioni ed esenzione 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

In generale, salvo le particolarità viste in precedenza e a cui si rimanda, 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 TASI

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.

Ricordiamo, inoltre, che, a decorrere dal 1° ottobre 2014, per utilizzare in compensazione i crediti che emergono dalla dichiarazione, il contribuente non può più presentare il modello di pagamento F24 alla banca o all'ufficio postale, ma deve utilizzare, direttamente o tramite un intermediario abilitato, esclusivamente i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nei casi in cui **il saldo finale è uguale a zero**. Nel caso in cui il modello F24 risulti con saldo positivo ma presenti compensazioni di crediti le modalità utilizzabili sono, per i contribuenti non titolari di partita iva, l'home banking o i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

L'art. 7-quater del D.L. 193/2016 ha soppresso, a partire dal 03 dicembre 2016, l'obbligo di pagamento telematico dei modelli F24 cartacei per importi superiori ai 1.000 € per i contribuenti senza partita iva.

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 (acconto);
- 16 dicembre (saldo).

Relativamente al versamento della prima rata al 16.06 (**acconto**), l'imposta è calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni **dei 12 mesi dell'anno precedente**.

Per quanto attiene, invece, il versamento entro il 16.12 (**saldo**), si utilizzano le aliquote e le detrazioni **dell'anno in corso qualora pubblicate entro il 28.10**, in mancanza si utilizzano quelle dell'anno precedente.

E' consentito il pagamento dell'IMU in **unica soluzione entro il 16 giugno** di ciascun anno, applicando aliquote e detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può considerarsi però definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni fino al ottobre).

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 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 **14 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'Agenda 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".

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 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.

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 riduzione a metà per versamenti effettuati nei primi 90 giorni dopo la scadenza.

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

Per **A.GI.SCO.**

Studio Bondavalli