

## CONTENUTI

### 1 – TASI: LE REGOLE E IL CALCOLO DELLA NUOVA IMPOSTA .....1

## 1 – TASI : Le regole e il calcolo della nuova imposta.

Dal 1° al 16 giugno 2014, gli operatori o gli enti locali più zelanti (se invieranno i modelli pre-compilati ai contribuenti) saranno costretti a consultare tutte le delibere comunali pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze, sperando negli aggiornamenti del software in tempi rapidi e calcolare il tributo, oltre a consegnare i modelli di pagamento ai contribuenti. Qualora le delibere non risultassero pubblicate sul sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it) entro il **31 maggio 2014**, il versamento del 16 giugno 2014, dovrà comunque essere effettuato dai proprietari di immobili diversi dalle abitazioni principali, calcolato con l'aliquota di base dell'1 per mille.

Sono tenuti al versamento con l'1 per mille anche coloro che **occupano fabbricati locati**, con il rischio di dover anticipare delle somme da chiedere a rimborso, qualora venissero esentati dal versamento TASI in base alla delibera comunale.

Questo è il panorama che si delinea grazie alla conversione in Legge n. 68/2014 del D.L.16/2014, c.d. "Decreto Salva Roma ter", entrato in vigore lo scorso 06 maggio 2014, dopo la pubblicazione in G.U. n.102 del 05 maggio 2014.

<p><b>Premessa</b></p>	<p>La <u>componente TASI</u>, imposta sui servizi indivisibili del comune, introdotta a partire dal 2014 dalla L. n.147/2013, c.d. Legge di stabilità 2014, varierà dallo zero sino al 3,3 per mille per il 2014 e avrà la stessa base imponibile dell'IMU.</p>
<p>Chi la deve versare</p>	<p>La TASI è dovuta da chiunque:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possieda</li> <li>- o detenga a qualsiasi titolo</li> </ul> <p>le unità immobiliari su cui grava il tributo.</p> <p>In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti <u>in solido al versamento</u>.</p>



In caso di **locazione finanziaria**, la TASI è dovuta dal locatario, a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente tra la **data della stipulazione** e la **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, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

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.

#### CASI PARTICOLARI

##### CASO PLURALITA' DI POSSESSORI O DETENTORI

⇒ essi sono tenuti in **solido** all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria

##### LEASING (c.672, L. 147/2013)

⇒ La TASI è dovuta dal locatario a decorrere **dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto** (≡ il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna)

##### CASO DETENZIONE TEMPORANEA < 6 MESI (anno solare)

⇒ la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie

##### MULTIPROPRIETA' E CENTRI COMMERCIALI (c.674, L. 147/2013)

⇒ 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

<p><b>Presupposto soggettivo</b></p>	<p>Il presupposto impositivo della TASI è il <b>possesso o la detenzione</b> a qualsiasi titolo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>fabbricati</b>, ivi <u>compresa l'abitazione principale</u> come definita ai fini dell'imposta municipale propria;</li> <li>- <b>aree scoperte</b>, nonché di quelle edificabili a qualsiasi uso adibiti.</li> </ul>
--------------------------------------	--



<p><b>Esoneri</b>  (c.670, L.147/2013)</p>	<p>Sono <b>escluse dalla TASI</b> le aree scoperte pertinentziali o accessorie a locali impon codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>aree scoperte pertinentziali o accessorie</b> a locali imponibili, non operative,</li> <li>• e le aree comuni condominiali di cui all'art.1117 del <u>codice civile</u>, che non siano detenute o occupate in via esclusiva</li> </ul>
<p><b>La Base Imponibile</b></p>	<p>La <b>base imponibile</b> è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria e successive modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n.214.</p>
<p><b>Le aliquote</b></p>	<p>L'aliquota di base della TASI è pari all'<b>1 per mille</b>.</p> <p>Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ridurre l'aliquota fino all'azzeramento;</u></li> </ul> <p><u>determinare l'aliquota</u> rispettando, in ogni caso, il <b>vincolo</b> in base al quale, la <u>somma delle aliquote della TASI e dell'IMU, per ciascuna tipologia di immobile, non superi l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille, e altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie di immobile.</u></p> <p><u>Per il 2014, l'aliquota massima non può eccedere il 3,3 per mille.</u></p> <p>Per i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'art. 13, comma 8, D.L. n. 201/2011, 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni, l'aliquota massima della TASI <b>non può, comunque, eccedere l' 1 per mille.</b></p>

<p><b>Esoneri</b>  (c.670, L.147/2013)</p>	<p>Sono <b>escluse dalla TASI</b> le aree scoperte pertinentziali o accessorie a locali impon codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>aree scoperte pertinentziali o accessorie</b> a locali imponibili, non operative,</li> <li>• e le aree comuni condominiali di cui all'art.1117 del codice civile, che non siano detenute o occupate in via esclusiva</li> </ul>
--	---



<p><b>Abitazione Principale</b></p>	<p>Viene introdotta una <u>detrazione a favore dell'abitazione principale</u> e delle pertinenze della stessa, ai fini TASI, come funzionava per l'IMU, se i Comuni lo prevedranno nei loro regolamenti e delibere.</p>
-------------------------------------	---

ALIQUOTE (c.676-678 L. 147/2013)	
1 PER MILLE	ALIQUOTA BASE
RANGE DA 0 A (2,5 +0,8) 3,3 PER MILLE ( <b>TETTO MASSIMO per il 2014</b> ) – <b>DAL 2015 MAX 6 PER MILLE</b>	<b>VARIAZIONI CHE POSSONO APPORTARE I COMUNI:</b> TUTTI I FABBRICATI 
RANGE DA 0 A 1 PER MILLE ( <b>TETTO MASSIMO sempre</b> )	PER FABBRICATI RURALI STRUMENTALI (art.13 co.8 DL 201/011) – <b>ESENTI IMU</b>
<b>VINCOLO: TASI + IMU NON &gt; 11,4 (10,6+0,8) PER MILLE</b>	

<p><b>Il calcolo dell'imposta</b></p>	<p><b>CALCOLO DELL'IMPOSTA - ES. ABITAZIONE PRINCIPALE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Individuazione della rendita catastale</u>: La rendita può essere recuperata dall'atto di acquisto, dal sito dell'Agenzia delle Entrate.</li> <li>2. <u>Rivalutazione della rendita</u>: Si deve moltiplicare la rendita per 1,05, ovvero la rivalutazione del 5% prevista dalla legge.</li> <li>3. <u>Calcolo del valore catastale</u>: Moltiplicare il risultato della rivalutazione per il coefficiente (maggiorato previsto dal Decreto 201/2011) con cui si ottiene il valore catastale.</li> <li>4. <u>Calcolo dell'imposta lorda</u>: Dividere il risultato per 100 e moltiplicarlo per l'aliquota fissata dal comune, il risultato dà l'imposta lorda.</li> <li>5. <u>Applicazione della detrazione</u>: Per l'applicazione della detrazione bisogna sottrarre l'importo deliberato dal comune, il risultato è l'imposta dovuta.</li> </ol>
---------------------------------------	---

<p><b>Termini di versamento</b></p>	<p>Il comma 688 dell'articolo 1 della Legge 147/2013 è stato modificato dalla Legge n.68/2014, prevedendo per il <b>pagamento della Tasi</b> le medesime scadenze dell'Imu (16 giugno per la prima rata e 16 dicembre per la seconda), mentre a regime, dal 2015, il calcolo della prima rata dovrà essere eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni dell'anno precedente.</p> <p>- Per il 2014 vige una deroga, quindi, alla regola generale e sono due le casistiche che si possono riscontrare: se le <u>delibere sono state inserite sul sito ministeriale entro il 31 maggio 2014</u> (a tal fine i comuni dovranno inviarle al Mef entro il 23 maggio 2014), tutti i contribuenti saranno tenuti ad eseguire il versamento del 16 giugno sulla base delle delibere;</p> <p>- e, invece, la delibera <u>non dovesse risultare pubblicata entro il 31 maggio 2014</u> occorre operare un'ulteriore distinzione: le <b>abitazioni principali</b> godono di un differimento dei termini di versamento al 16 dicembre 2014, mentre su <b>tutti gli altri immobili</b> (seconde case, i capannoni, i negozi, gli uffici e aree edificabili) i contribuenti saranno tenuti ad eseguire il pagamento dell'acconto di giugno applicando l'aliquota dell'1 per mille, per poi versare il conguaglio (sempre se dovuto - o chiedere il rimborso se esentati dal versamento) a dicembre, sulla base delle aliquote adottate dai comuni.</p>
-------------------------------------	---

**DELIBERA ENTRO IL 23.05.2014**

**PUBBLICAZIONE SUL SITO MEF  
ENTRO IL 31.05.2014**

[http://www.finanze.it/  
dipartimentopolitichefiscali/  
fiscaltalocale/IUC/  
sceltaregione.htm](http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscaltalocale/IUC/sceltaregione.htm)  
D.Lgs. 360/98

Per effettuare una ricerca digitare il Comune.  
Se non si conosce il Comune, selezionare la Regione.

Ricerca per comune

Comune:

\* per inserire una vocale accentata digitare la vocale seguita da apostrofo es: air' dei sardi invece di aià dei sardi.

Ricerca per regione

- Abruzzo
- Basilicata
- Calabria
- Campania
- Emilia Romagna
- Friuli Venezia Giulia
- Lazio
- Liguria
- Lombardia
- Marche
- Molise
- Piemonte
- Puglia
- Sardegna
- Sicilia
- Toscana
- Trentino Alto Adige
- Umbria
- Valle d'Aosta
- Veneto



...a seguire tale procedura, oltre ai proprietari di immobili diversi dalle abitazioni principali, vi sono anche i **locatari**, dato che anche essi hanno un'autonoma obbligazione tributaria in tal senso.

### ESEMPIO

Se si prende ad esempio il comune di Cagliari, la delibera del 22 aprile 2014, in tema di TASI fa una distinzione tra:

- **immobili abitativi adibiti ad abitazione principale** con aliquota che varia da 2,8 a 3,3 (aliquota massima determinabile dall'ente, pari all'originario tetto del 2,5 gravato degli ulteriori 0,8 per mille, introdotti dal DL 16/2014) a seconda della rendita catastale non rivalutata: se la rendita supera i 1.250 euro si arriva al 3,3 altrimenti ci si ferma al 2,8.
- **immobili abitativi diversi dall'abitazione principale (locati a libero mercato o in comodato ai familiari entro il 2° grado) e fabbricati rurali strumentali** (che si ricorda sono esenti da imu) con aliquota pari all'1 per mille; viene spartito in tal caso il carico fiscale tra proprietario (85%) e occupante (15%).
- **immobili in comodato ai figli o in locazione a canone concordato o a scopi universitari esonerati dal tributo.**
- **uffici (A/10) e immobili del tipo D, C/2,C/6,C/7 diversi dalle pertinenze, aree fabbricabili** all'1,5 per mille sempre ripartendo l'imposta tra proprietario e occupante (15%).

In generale il calcolo dell'imposta risulterà tutt'altro che agevole: non solo perché nel caso degli occupanti nel silenzio della norma e nelle more della delibera comunale, non è dato capire quale percentuale dell'imposta (tra il 10 e 30%) dovranno pagare, ma anche perché non sempre i conduttori conoscono la rendita catastale dell'immobile, di cui hanno la detenzione (l'obbligo di indicare i dati catastali nel contratto di locazione è stato infatti previsto per i contratti registrati dal 1° luglio 2010).

Oltretutto, la possibilità per i Comuni di stabilire un'aliquota TASI di 0,8 per mille più alto rispetto a quanto previsto nella Legge di Stabilità 2014, portando l'aliquota TASI massima 2014 dal precedente 2,5 per mille al nuovo limite massimo del 3,3 per mille, è solo temporanea.

Il provvedimento si riferisce, infatti, al solo 2014, ma dal prossimo anno le abitazioni principali potranno scontare un prelievo che, in base alle norme vigenti, potrà spingersi sino al 6 per mille.

SCADENZE PER IL 2014 - art. 9 c.3 D.Lgs 23/2011 e L. 68/2014 -	
	Termine
1° acconto o UNICA SOLUZIONE	16.06.2014
2° acconto	16.12.2014
Unica soluzione ( <b>abit. principale e pertinenze</b> )	<b>16.12.2014 se mancano delibere</b>
SCADENZE A REGIME	
	Termine
1° acconto o UNICA SOLUZIONE	16.06 (delibere e aliquote anno precedente)
2° acconto	16.12 (delibere MEF 28.10)