



News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

TASI: primo versamento dell'imposta al 16 giugno anche in assenza di delibera comunale

(DL n. 16 del 06.03.2014, convertito in legge n. 68 del 02.05.2014)

Premessa

A ridosso del termine per il pagamento della prima rata, **il legislatore è intervenuto nuovamente in materia di TASI in occasione della legge di conversione** (n. 68 del 02.05.2014) del **DL n. 16 del 06.03.2014** con la quale sono state **riscritte le disposizioni in materia di versamento TASI**, prevedendo il pagamento in due rate alle stesse scadenze previste per l'IMU (il 16.06.2014 ed il 16.12.2014). Le nuove disposizioni hanno cercato di **colmare le lacune della precedente formulazione**, con particolare riguardo **all'ipotesi di mancata pubblicazione della delibera comunale che fissa aliquote, detrazioni ed esenzioni d'imposta**.

In riferimento al **pagamento in scadenza a giugno** si segnala che:

- **nel caso di pubblicazione della delibera entro il 31.05.2014 l'imposta sarà dovuta secondo le aliquote stabilite dal comune;**
- **nel caso di mancata pubblicazione della delibera comunale entro il prossimo 31.05.2014 l'imposta dovrà essere versata nella misura dell'1 per mille** (viene prevista, inoltre, una proroga per le abitazioni principali).

OSSERVA

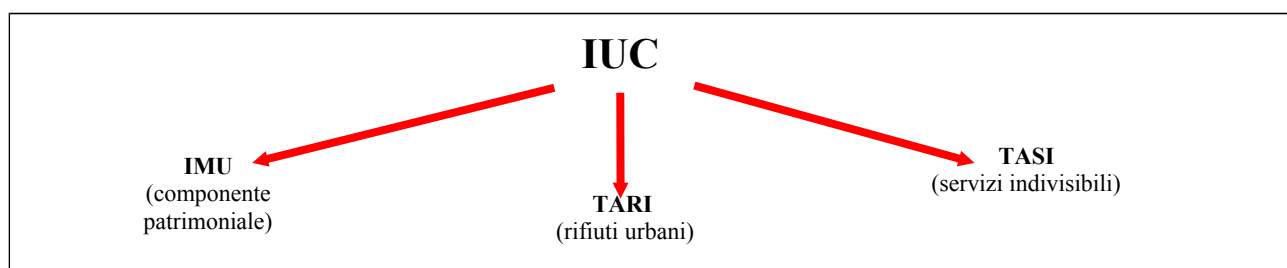
Si deve segnalare, inoltre, lo **sblocco delle aliquote TASI**: è stato previsto un **aumento dell'autonomia comunale attraverso la fissazione dell'aliquota fino al 3,3 per mille** (per il 2014, con un massimale IMU + TASI del 11,4). In precedenza **l'aliquota applicabile era limitata**

al massimale del 2,5 per mille.

Nel proseguo della trattazione analizziamo nel dettaglio i soggetti tenuti al pagamento dell'imposta, le modalità di calcolo dell'imposta, i termini e le modalità di versamento.

Chi paga la TASI e su cosa

La nuova imposta sui servizi indivisibili del comune, introdotta dalla legge n. 147/2013, deve essere **versata da chiunque possieda o detenga**, a qualsiasi titolo, le **unità immobiliari su cui grava il contributo**.



Il contributo deve essere versato sui **fabbricati** (così come individuati dalla disciplina IMU) e sulle **aree fabbricabili**, mentre **non è dovuto sui terreni agricoli**. Si deve precisare che **l'imposta deve essere versata anche in riferimento alle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili e alle aree comuni condominiali che non siano detenute/occupate in via esclusiva**: nonostante fosse stata prevista una specifica esenzione in riferimento a tali ipotesi, **il DL n.16/2014 ha abrogato la norma che la prevedeva**.

OSSERVA

Fatta eccezione per i terreni agricoli, quindi, **l'ambito di applicazione dell'imposta** (in riferimento all'individuazione degli immobili interessati) è **sostanzialmente identico all'IMU**.

Nel caso in cui l'immobile sia **occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale** **l'imposta dovrà essere versata da entrambi i soggetti**, nella **misura stabilita dal regolamento comunale** e entro gli **importi minimi e massimi stabiliti per legge** (corrispondenti al 10% ed al 30% dell'imposta).

OSSERVA

In riferimento **all'imposta a carico dell'occupante non si comprende come questa sia applicabile nell'ipotesi in cui il comune non deliberi l'apposito regolamento**.

In riferimento all'**ambito soggettivo di applicazione**, si segnalano i seguenti **casi particolari**:

TASI – AMBITO DI APPLICAZIONE

Pluralità di soggetti possessori o detentori	In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.
Locazione finanziaria	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 dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.
Detenzione temporanea	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.
Multiproprietà e centri commerciali integrati	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.

In riferimento alle **esenzioni d'imposta**, si segnala che alcune esenzioni sono **disposte per legge**, mentre alcune altre sono **definite con la delibera di un apposito regolamento comunale**.



In riferimento alle **esenzioni previste per legge** si segnalano le seguenti ipotesi:

- immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province, Comuni, comunità montane, consorzi fra enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai **compiti istituzionali**.
- fabbricati classificati o classificabili nelle **categorie catastali da E/1 a E/9**.
- fabbricati con destinazione ad **usi culturali** di cui all'art. 5-bis, DPR n. 601/73.

- fabbricati destinati esclusivamente **all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze.
- fabbricati di **proprietà della Santa Sede** ex artt. da 13 a 16 del Trattato Lateranense.
- fabbricati appartenenti a **Stati esteri ed 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.
- immobili **utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive**, ecc. (in tal caso, però, l'esenzione è riconosciuta soltanto per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle predette attività nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), Legge n. 222/85 con modalità non commerciali, mentre per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che quella istituzionale, l'esenzione "*va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale*").
- **rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggio e i bivacchi.**

Il Comune, nell'ambito della sua autonomia, **può prevedere riduzioni ed esenzioni nelle seguenti ipotesi:**

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

Come si calcola?

Il valore da prendere come riferimento per il pagamento della TASI è la **base imponibile prevista per l'applicazione dell'IMU**. Si devono, quindi, prendere in considerazione:

- il **valore dell'immobile, ovvero la rendita catastale** (rivalutata);
- i **coefficienti stabiliti dal DL n. 201/2011** (art. 13) per l'applicazione dell'IMU.

All'importo risultante **deve essere applicata l'aliquota TASI stabilita dal comune, che come anticipato in premessa non può superare il 2,5 per mille, ovvero il 3,3 per mille nel caso in cui vengano approvate riduzioni d'imposta in riferimento all'abitazione principale.**

CALCOLO DELLA TASI	
BASE IMPONIBILE	ALIQUTA
Calcolata secondo i criteri già definiti in	Stabilite dal comune (in via generale)

materia IMU

Con specifico riferimento alle aliquote applicabili per il 2014 si segnala che **l'aliquota base**, per la TASI, **ammonta all'1 per mille**, ma **i comuni possono nell'ambito della propria autonomia disporre la diminuzione fino all'azzeramento, o la maggiorazione fino al 3,3 per mille (2,5, maggiorabile di ulteriori 0,8 per un totale di 3,3 nell'ipotesi sopra specificata).**

OSSERVA

L'eccezione alla regola generale riguarda i fabbricati rurali ad uso strumentale, in riferimento ai quali **i comuni possono deliberare un'aliquota massima dell'1 per mille** (possono essere quindi disposte solo riduzioni e nessuna maggiorazione).

Viene stabilito, inoltre, un limite secondo cui **la somma dell'aliquota IMU e TASI** (considerate complessivamente) **non può superare il 10,6%**. Viene, inoltre, stabilito che **per l'anno 2014 il limite massimo può essere pari all'11,4%, a condizione che vengano finanziate riduzioni d'imposta sull'abitazione principale.**

Possiamo riepilogare le **disposizioni in materia di fissazione dell'aliquota con la tabella sottostante:**

ALIQUOTA TASI		
Aliquote (limiti delle deliberazioni comunali)		Massimali d'imposta
Aliquota minima	0 per mille	IMU + TASI non devono superare l'aliquota del 10,6 per mille.
Aliquota ordinaria	1 per mille	
Aliquota massima	2,5 per mille, fino a 3,3 per mille nel caso di deliberazioni di riduzioni a favore dell'abitazione principale	Nel caso di deliberazioni di riduzioni a favore dell'abitazione principale il precedente limite si alza al 11,4 per mille.
	1 per mille per i fabbricati rurali ad uso strumentale	

Termini di versamento

La maggior parte delle modifiche introdotte dalla legge di conversione del DL n. 16/2014 riguarda le **modalità ed i termini di versamento**. Viene previsto, in particolare, lo **scaglionamento in due rate dell'imposta, con le stesse scadenze previste per l'IMU, e le aliquote/termini applicabili in caso di mancata pubblicazione entro il 31.05.2014 della delibera comunale.**

Secondo quanto stabilito dal recente intervento legislativo **il versamento della TASI è effettuato nei termini previsti per l'IMU (16.06.2014/16.12.2014)** E' consentito, inoltre, il **pagamento dell'imposta in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.**

OSSERVA

In via generale – ma segnaliamo da subito una deroga per l'anno 2014 - **il versamento della prima rata** della TASI è **eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente**, mentre **il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito**, a conguaglio, **sulla base degli atti pubblicati sul sito del Ministero dell'Economia alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta.**

In riferimento ai **versamenti per il 2014**, in particolare, si applicano i seguenti termini di versamento:

→ **IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:** per il primo anno di applicazione della TASI **il versamento della prima rata è effettuato con applicazione dell'aliquota base nel caso in cui il comune non abbia deliberato l'aliquota entro il 31.05.2014**, mentre il versamento a saldo dovrà essere **effettuato a conguaglio sulla base della deliberazione comunale nelle scadenze ordinariamente previste (16.06 e 31.12);**

OSSERVA

Si segnala che **qualora il comune deliberi un'aliquota particolarmente elevata** (ammettiamo quella massima del 3,3 per mille) **successivamente alla data del 31.05**, il contribuente sarà tenuto al **versamento di una prima rata a giugno pari all'1 per mille, ed un importo particolarmente elevato**, invece, **per la rata di dicembre** (proseguendo nell'ipotesi, il mancante 2,3 per mille).

→ **IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE:** per il primo anno di applicazione della TASI, **il versamento dell'imposta è effettuato in un'unica rata, entro il termine del 16.12.2014**, salvo il caso in cui alla data del **31 maggio 2014** sia **pubblicata nel sito informatico la deliberazione di approvazione delle aliquote e delle detrazioni.**

TERMINI DI VERSAMENTO 2014

Immobili adibiti ad abitazione principale	<i>Il comune ha deliberato le aliquote applicabili:</i> il contribuente è tenuto ad effettuare i versamenti o in unica soluzione entro il 16.06.2014, oppure in due rate (16.06.2014 e 16.12.2014) applicando le aliquote deliberate
	<i>Il comune non ha deliberato le aliquote applicabili:</i> il contribuente è tenuto ad effettuare il versamento in unica soluzione entro il termine del

	16.12.2014.
Altri immobili	Il comune ha deliberato le aliquote applicabili: il contribuente è tenuto ad effettuare i versamenti o in unica soluzione entro il 16.06.2014, oppure in due rate (16.06.2014 e 16.12.2014) applicando le aliquote deliberate
	Il comune non ha deliberato le aliquote applicabili: il contribuente è tenuto ad effettuare il versamento applicando l'aliquota base per il versamento in scadenza a giugno, mentre con il versamento del 16.12 viene versata la somma a conguaglio.



SCHEMA RIASSUNTIVO

Soggetto passivo	Detentore e possessore dell'immobile. Nel caso di pluralità di soggetti obbligati questi rispondono in solido	
	L'utilizzatore dell'immobile diverso dal proprietario/titolare del diritto reale è tenuto al pagamento di una percentuale TASI tra il 10 ed il 30% a seconda della delibera comunale.	
Oggetto	Fabbricati ed aree fabbricabili	
	Sono espressamente esclusi i terreni agricoli	
Esenzioni	Deliberate dal comune	Stabilite per legge
	Abitazioni con unico occupante	Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9
	Abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo	Immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province, Comuni, comunità montane, consorzi fra enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali
		Rifugi alpini non custoditi, i punti

	d'appoggio e i bivacchi
	Fabbricati di proprietà della Santa Sede ex artt. da 13 a 16 del Trattato Lateranense
Locali, diversi dalle abitazioni, ed Aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente	Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto , purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze
Abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero	Fabbricati appartenenti a Stati esteri ed 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
Fabbricati rurali ad uso abitativo	Fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis, DPR n. 601/73
	Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive , ecc. (in tal caso, però, l'esenzione è riconosciuta soltanto per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle predette attività nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), Legge n. 222/85 con modalità non commerciali, mentre per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che quella istituzionale, l'esenzione <i>"va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale"</i>)
Base imponibile	Calcolata secondo le regole dell'IMU (rendita catastale rivalutata*coefficiente d'imposta)
Aliquote	Viene stabilita nella misura ordinaria all'1 per mille
	I comuni possono deliberare la riduzione dell'aliquota fino all'azzeramento
	I comuni possono deliberare la maggiorazione dell'aliquota fino al 2,5 per mille, ma l'aliquota totale IMU + TASI non può eccedere il 10,6 per mille
	Può essere deliberata un'aliquota fino al 3,3 per mille, nel limite complessivo IMU + TASI del 11,4 per mille nel caso in cui il comune deliberi riduzioni d'imposta a favore dell'abitazione principale

Termini	Per il pagamento dell'imposta 2014 bisogna distinguere se il comune ha approvato la delibera del regolamento entro il 31.05.2014	
	È stata approvata la delibera	Non è stata approvata la delibera
	In tal caso il pagamento va effettuato in due rate il 16.06.2014 ed il 16.12.2014	<p>In tal caso, il pagamento dell'imposta per l'abitazione principale viene prorogato al 16.12.2014</p> <p>Il pagamento dell'imposta per tutti gli altri immobili viene effettuato applicando al 16.06 l'aliquota ordinaria dell'uno per mille, ed in compensazione la quota mancante entro il 16.12</p>

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti