

TASI: LA PROSSIMA SCADENZA DEL 16 OTTOBRE



Entro il prossimo 16 ottobre, tutti i possessori e gli utilizzatori di immobili che si trovano nei circa 6.000 Comuni che nello scorso maggio non avevano deliberato le aliquote TASI (e che quindi non hanno pagato la prima rata del tributo entro il 16 giugno) dovranno pagare la prima rata della TASI entro il 16 ottobre 2014 sempre che detti Comuni abbiano deliberato in proposito entro il 10 settembre (con la relativa pubblicazione della delibera sul sito del MEF entro il 18 settembre).

Qualora il Comune non avesse deliberato nemmeno entro tale data (sono circa 660, tra cui 2 capoluoghi di provincia, Enna e Crotone, purtroppo sempre nel Sud del nostro Paese) il tributo andrà pagato, interamente, entro il prossimo 16 dicembre con l'aliquota base dell'1 per mille.

Sono, quindi, i cittadini di circa 5.300 Comuni quelli interessati al pagamento entro il 16 ottobre prossimo. Tra questi, circa il 65% dei Comuni italiani, quasi tutti i maggiori, da Roma a Milano, da Firenze a Napoli, sino a Palermo.



Ricordiamo che la **TASI** rappresenta una delle componenti della **IUC** (Imposta Unica Comunale, le altre due sono l'**IMU** e la **TARI**) ed è relativa ai **servizi indivisibili**. I Comuni debbono destinare il tributo alla copertura dei costi sostenuti per l'erogazione dei c.d. servizi offerti indistintamente a tutti i cittadini: l'illuminazione pubblica, la pulizia delle strade, i trasporti pubblici (come per il Comune di Roma), ecc..

La domanda d'obbligo che si pone: ma come vengono prestati questi servizi? Qual'è il grado di soddisfazione del cittadino? Chi sa chi lo sa? Avrebbe detto il mitico Febo Conti.

Abbiamo anche già evidenziato che il presupposto della TASI (Legge di Stabilità 2014) **è il possesso e la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati comprese l'abitazione principale e le sue pertinenze**. Al pari dell'IMU (di cui la TASI ha "ereditato" molte caratteristiche) si intende abitazione principale l'immobile dove il contribuente ed il suo nucleo familiare hanno la propria residenza e dove risiedono abitualmente. Ricordiamo ancora che vengono considerate **pertinenze** (nella misura massima di una unità per ciascuna categoria pertinenziale) e godono dello stesso trattamento riservato all'abitazione principale, le seguenti unità immobiliari:

- i magazzini e i locali di deposito (C/2),
- i garage, rimesse, stalle, scuderie (C/6),
- le tettoie (C/7).

Qualora il contribuente ne possieda più di una, nell'ambito della stessa categoria, ai fini dell'applicazione dell'imposta il contribuente dovrà considerarne una sola. Le ulteriori unità possedute vanno



considerate come "altri immobili" e seguono la rispettiva previsione d'imposta.

La legge di Stabilità 2014 prevede per la TASI **un'aliquota base dell'1 per mille** mentre l'ali-



quota massima del tributo, per l'anno in corso, è stata fissata nella **misura del 2,50 per mille**. Come noto, ai nostri lettori abbiamo anche evidenziato nel corso delle nostre precedenti pubblicazioni che i Comuni possono apportare variazioni sia in diminuzione sia in aumento con l'unica **condizione che la somma delle aliquote IMU e TASI non superi le aliquote massime IMU** (previste per le varie tipologie d'immobili). Abbiamo altresì evidenziato che il D.L. 16/2014 (il cosiddetto "Salva Roma" o più elegantemente "Roma Capitale") all'art.1 ha riconosciuto ai Comuni la **facoltà di aumentare**

l'aliquota massima del tributo, per il solo 2014, per un ammontare complessivo non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che i maggiori introiti siano utilizzati al finanziamento delle detrazioni.

Secondo alcuni organi d'informazione, che hanno anche fatto riferimento all'elaborazione del CAF AcI predisposto per conto del quotidiano "Il Sole24Ore", il numero delle variabili possibili per il calcolo del tributo arriva fino a 100 mila e si raddoppia se le aliquote TASI "si incrociano" con le aliquote IMU. Sempre secondo il CAF AcI solo il 15% dei Comuni ha esentato dalla TASI la prima casa, mentre le detrazioni (che per l'IMU riguardavano la detrazione fissa di 200 € ed i 50 € per ogni figlio a carico sotto i 26 anni) *"sono invece abbastanza rare: le prevede solo il 43% delle città che tassano la prima casa"*. Inoltre *"le aliquote medie risultano quasi il doppio dell'aliquota base"*.

Particolarmente pesante è risultato il carico fiscale per le imprese (ci sono aumenti in circa 4.000 comuni).

Sulla base di quanto riportato ci permettiamo di suggerire di verificare sui vari siti dei Comuni (noi ne riporteremo solo alcuni, quelli d'interesse nostro e dei nostri lettori) le aliquote e le eventuali detrazioni deliberate (in molti siti c'è anche la possibilità di fare il calcolo) e se del caso farsi aiutare da persone più esperte.

Anche se sembrerebbe che (da Italia Oggi...del 24 settembre): *"TASI, i professionisti in fuga: i calcoli dell'imposta locale sono così complessi da non essere remunerativi per i commercialisti. E i pochi bollettini precompilati dai Comuni sono pieni di errori. TASI in perdita per gli studi"*.

Quanto sopra sarà, forse, anche vero per i conteggi relativi alle imprese ed a situazioni particolari (inquilini, contitolari, alloggi assegnati dal giudice, immobili Iacp, alloggi sociali e di cooperative, ecc.) ma normalmente il giornalista tende adesagerare.



Il calcolo:

la TASI ha la stessa base imponibile dell'IMU. Si parte dalla rendita catastale rivalutata del 5% e si moltiplica per il coefficiente (ad esempio 160 per le abitazioni e le relative pertinenze; 80 per gli uffici; 55 per i negozi, 65 per gli immobili strumentali).



Quindi nel caso di un'abitazione principale con rendita catastale 1.193 € sita nel comune di Fuggi (aliquota per l'abitazione principale pari a 1,90 per mille) avremo il seguente conteggio:

1.193+ (1.193x5:100) ovvero 1.193x1,05%= 1.252,65x160=200.424x1,9:1.000= € 380,80 (190 € per la prima rata – entro il 16 ottobre e 191 € per la seconda a saldo – entro il 16 dicembre).

Sarà contento il Sig. Sindaco che, però, si è impegnato, in base alla delibera della Giunta Comunale del 9 settembre, a destinare nel 2014 i fondi raccolti tramite la TASI anche ai servizi di viabilità.

A proposito dell'Organo comunale che deve approvare la delibera, secondo noi, e non solo secondo noi, dovrebbe essere il Consiglio Comunale e non la Giunta. Siamo certi però che, essendo stata la delibera pubblicata sul sito del MEF, andrà tutto bene... "madama la marchesa": nel nostro Bel Paese, ormai, semplici funzionari/dirigenti ministeriali, anche se non direttamente ma attraverso arzigogoli vari, pur di far pagare i contribuenti, fanno provvedimenti da cui possono emergere interpretazioni di legge che modificano la portata della norma imperativa. Noi non siamo molto esperti di problemi amministrativi ma ci chiediamo cosa succederebbe se il Consiglio Comunale non approvasse o modificasse le aliquote decise dalla Giunta, dopo il pagamento del saldo del tributo.

CONVOCAZIONE CONSIGLIO COMUNALE



Niente devono pagare, sempre a Fiuggi, i "fabbricati diversi" (tra cui le seconde case) anche perché già pagano per l'IMU il 10,60 per mille. Niente quindi pagheranno gli inquilini in affitto.

Una nostra amica di Roma, invece, ha una rendita catastale relativa alla propria abitazione (abitazione principale) di 929,62€. Facendo le stesse operazioni fatte per il "nostro" amico di Fiuggi, partendo da 929,62 moltiplicando per 105% e quindi per 160 si arriva al risultato di 156.176,16€ a cui occorre applicare l'aliquota del 2,5 per mille come deliberato dal Consiglio Comunale di Roma (Assemblea Capitolina). Il tributo annuo da pagare è quindi pari a 390,44 a cui va detratto l'importo di 30 € di detrazioni (riservate alle abitazioni la cui rendita catastale cade nel range tra i 651 e 1.500 euro).

$$\underline{929,62 + (929,62 \times 5 : 100) = 976,10 \times 160 = 156.176,16 \times 2,5 : 1000 = 390,44 - 30 = 360,44}$$

La nostra amica di Roma pagherà annualmente 360,44 ed entro il 16 ottobre pagherà la prima rata pari a 180 euro.

Torneremo sulla delibera del Comune di Roma.

Le detrazioni: non sono previste detrazioni "automatiche" (previste dalla legge) come nel caso dell' IMU. Sono i Comuni che nelle proprie delibere fissano come, quando, come. Per esempio le detrazioni possono essere attribuite alle prime case, ovvero alle prime case con rendita catastale sotto determinate fasce (fasce a scaglioni crescenti), ovvero in relazione all'entità di reddito (ISEE) dei possessori. In alcuni casi si considera il numero di figli e l'età degli stessi, ovvero eventuali portatori di handicap e così di seguito. Non c'è una regola precisa, ogni Comune ha le proprie aliquote (determinate anche in funzione di caratteristiche soggettive), le proprie detrazioni. L'unico obbligo dei Comuni è l'applicazione di detrazioni quando si raggiunge la misura massima TASI del 3,30 per mille (fermo restando che la somma TASI+IMU non può superare le aliquote massime IMU, aumentate dello 0,8 per mille): in questo caso il maggior importo che deriva dall'applicazione dello 0,8 per mille deve essere destinato alle detrazioni.

I codici: determinata l'imposta annua e dopo aver considerato le eventuali detrazioni, quota e periodo di possesso, occorrerà dividere, come sopra detto, l'importo in due rate, da pagare: la prima entro il 16 ottobre; la seconda entro il 16 dicembre. Si potrà pagare con il modello F24 (vedere in seguito) o con il bollettino di conto corrente postale, cosiddetto "centralizzato", avente cioè le stesse caratteristiche del modello F24.

I codici tributo da usare sono: **3958** (abitazione principale e relative pertinenze), **3959** (fabbricati rurali strumentali) **3960** (aree fabbricabili) **3961** (altri fabbricati comprese le seconde case).

Il codice relativo al Comune di Roma è H501, per il Comune di Fiuggi A310.

Per quanto concerne la TASI, mentre il Comune di Fiuggi non prevede altre novità, il Comune di Roma prevede:

- l'aliquota dell'1 per mille per le abitazioni principali e relative pertinenze classificate **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (ville), **A/9** (castelli e palazzi artistici): nell'intero Bel Paese le unità immobiliari rientranti in queste categorie catastali sembrerebbero essere circa 73.000 (su un totale di circa 30 milioni).



Le stesse abitazioni, anche se abitazioni principali (al pari dell'intero territorio nazionale) continuano però a pagare l'IMU nelle due scadenze di giugno e dicembre secondo le aliquote fissate dai comuni: Roma Capitale ha fissato il 5 per mille con una detrazione di 200 € annui.

- per le abitazioni principali di tutte le altre categorie catastali sono previste detrazioni che vanno dai 110 ai 30 euro (suddivise in tre fasce) in funzione della rendita catastale: tanto minore è il valore della rendita tanto maggiore è la detrazione, così suddivise:

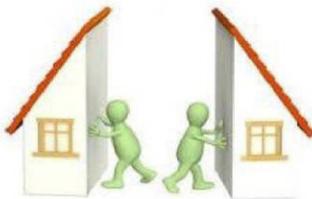
110€ per immobili con rendita catastale entro i 450€; 60€ per quelli con rendita tra 451 e 650€ e 30€ per quelli con rendita tra i 651 e i 1.500€. Nessuna detrazione sopra i 1.500€ di rendita catastale.

- tutti gli altri immobili (e quindi le seconde case) pagano l'aliquota dello 0,8 per mille.

Ulteriori disposizioni sono state deliberate per assimilare alla tassazione della "prima casa" altre fattispecie di possesso dell'abitazione come quelle possedute da militari in missione e anziani in case di riposo, o assegnate da parte del giudice ad uno dei coniugi, o date in comodato d'uso ad un "parente" stretto ma con limiti di reddito.

o o o o o o

Gli immobili in comproprietà: un'ulteriore complicazione derivante dalla combinazione IMU-TASI riguarda tale categoria di immobili (vedere articolo a firma Luigi Lovecchio a pag. 11 dell'inserito sulla TASI del Sole-24 Ore allegato al giornale di mercoledì 24 settembre). Noi di seguito non riportiamo l'articolo ma la tabella (copiata) che accompagna l'articolo stesso. Speriamo che sia chiara altrimenti si rimanda all'articolo ovvero si può contare sempre sul nostro aiuto.



IMU

1) Il tributo è dovuto per quote di possesso da ciascun contitolare. Non esiste alcuna coobbligazione solidale tra i possessori.

TASI

Non è prevista la commisurazione a quota di possesso poiché vi è solidarietà tra i possessori. Questo significa che in caso di mancato pagamento di tutto o parte del tributo dovuto, il Comune ha il diritto di rivolgersi per l'intero importo a tutti i comproprietari. Il pagamento da parte di uno libera gli altri. Non vi è però solidarietà tra possessori e detentori.

2) Non è ammesso in linea di principio il pagamento cumulativo dell'imposta da parte di uno solo dei comproprietari, a meno che non vi sia stata un'espressa previsione del regolamento comunale.

Il comune non può mai rifiutare il pagamento cumulativo, proprio perché esiste la coobbligazione solidale.

E' tuttavia consigliabile utilizzare tanti modelli F24 per quanti sono i comproprietari, al fine di facilitarne i controlli del Comune.

3) Ciascun proprietario calcola l'imposta sulla base della propria posizione contributiva. In presenza di

Fisco

agevolazioni soggettive, queste si applicano unicamente per la quota di proprietà del soggetto che ne ha diritto.

In linea di principio, la normativa di riferimento qualifica l'obbligazione dei comproprietari come "unica". Ciò dovrebbe comportare, sotto il profilo letterale, che la disciplina per il calcolo dell'imposta sia una sola. Tale interpretazione appare inammissibile, sotto il profilo costituzionale. Pertanto, è più corretto calcolare il tributo tenendo conto delle diverse posizioni soggettive, ferma restando la solidarietà tra i soggetti passivi.

La TASI e gli inquilini: anche questa volta sia per chiarezza che per ragioni di tempo ci avvaliamo di quanto scritto sempre nell'inserito del giornale confindustriale del 24 settembre (a firma Giuseppe di Benedetto). Cosa prevede la normativa:

Inquilini e Tasi: come calcolare la tassa per gli affittuari



"I Comuni dovranno ripartire il tributo tra inquilini e proprietari: i primi nella misura tra il 10 e il 30%, la restante parte a carico dei proprietari"; Il Comune di Roma ha stabilito che il 20% del tributo TASI è dovuto dall'occupante. Normalmente tanto più alta è l'aliquota IMU stabilita dal Comune per le seconde case (ricordiamo che IMU + TASI non possono superare le aliquote massime IMU), quanto più bassa, in valore, è la partecipazione dell'inquilino al pagamento della TASI.

Ovviamente "In caso di abitazione principale la TASI è comunque a carico del solo proprietario, che coincide con l'utilizzatore; anche per l'abitazione parzialmente locata la TASI andrebbe pagata solo dal proprietario dell'immobile".

Come abbiamo visto per le case in locazione il tributo va ripartito tra proprietario ed inquilino *"ad eccezione delle detenzioni temporanee di durata non superiore a sei mesi, per le quali la TASI è dovuta dal solo possessore."*

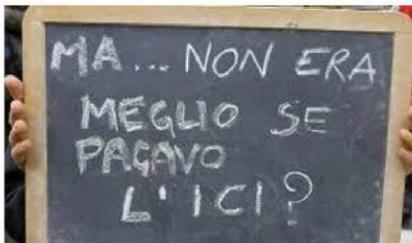
In via normativa (Legge di Stabilità 2014) *"si tratta di due obbligazioni autonome, per cui non vi è alcuna solidarietà tra i due soggetti passivi: il proprietario non può quindi pagare la quota dell'inquilino; è privo di effetti qualsiasi eventuale accordo in base al quale il carico tributario si trasferisce da uno all'altro dei soggetti passivi"*.

Nella pratica quotidiana succede, purtroppo, di peggio: contratti non registrati, ricevute per importi inferiori, ripartizione non ortodossa delle spese condominiali, ecc.: dipende dalla forza negoziale delle parti ed, ovviamente, dall'osservanza che le parti riservano alla normativa.

Per il calcolo *"si applica complessivamente l'imposta dovuta per le seconde case, si suddivide poi il risultato tra il possessore e l'inquilino sulla base delle percentuali fissate dai Comuni."*

Inoltre, se non c'è solidarietà tra il possessore e l'inquilino questa non può esserci, a maggior ragione, tra il possessore e lo sfrattato. Se il Comune non ha deliberato entro il 10 settembre, alle case locare si applica in automatico l'1 per mille (sempre che le aliquote IMU non siano già al massimo) ma la quota per il detentore è zero. Quando c'è una delibera ma non una quota specifica questa è fissata direttamente dalla legge al 10% dell'imposta dovuta. E' la legge stessa che fissa una quota tra il 10 ed il 30% a carico dell'inquilino. I Comuni non possono quindi azzerare la quota a carico dell'inquilino stesso.

In presenza di aliquote TASI non elevate (nel caso in cui per esempio le aliquote IMU siano già al massimo) e di affitti, anche essi, relativamente non elevati, si pone il problema degli **importi minimi da pagare**.



Si ricorda che generalmente l'importo minimo da pagare all'Amministrazione Finanziaria è di 12 €. Nel caso della TASI, i Comuni, nelle delibere, possono prevedere un importo minimo diverso, inferiore o maggiore dei 12 euro; questo importo (minimo) deve essere inteso come importo annuo: se per esempio un inquilino deve pagare 9 € per la prima rata, non pagherà alcunché a ottobre mentre dovrà pagare 18 € a dicembre (sempre che il Comune non abbia aumentato l'importo minimo della esenzione). In qualche comune l'importo minimo è fissato a 10 €.

Nel caso di piccole somme: spesso le spese di amministrazione e di esazione superano l'importo del tributo introitato.

Il pagamento: il Tributo può essere pagato utilizzando il modello F24 cartaceo o telematico (ciò è valido sino al 30 settembre) oppure il bollettino di conto corrente postale "centralizzato".

Con il bollettino (postale) cartaceo si possono pagare anche importi superiori ai 1.000 euro, ma non è possibile effettuare la compensazione del tributo da pagare (TASI) con eventuali crediti (fiscali e contributivi). In questo caso va utilizzato il modello F24.

Dal 1° ottobre c'è una "rivoluzione" (c'è chi le chiama novità) nell'utilizzo del modello F24: viene limitato e di molto l'utilizzo del modello cartaceo (ma fino al 30 settembre è ancora possibile utilizzarlo per qualsiasi importo). Ne parliamo nel prossimo paragrafo commentando la circolare n. 27/E del 19 settembre 2014 emanata dall'Agenzia delle Entrate in attuazione del D.L. 66/2014 (il c.d. decreto competitività) convertito in legge n. 89 del 23 giugno 2014.



Noi abbiamo... quasi finito. Pensiamo di aver trattato quasi tutti gli aspetti che riguardano il nostro "lettore". Abbiamo tralasciato figure e situazione speciali (imprenditori, lavoratori autonomi, detentori o possessori di case a titolo particolare, i terreni agricoli), non tipiche e/o usuali per chi legge queste note. Ovviamente per eventuali necessità rientranti in questa logica restiamo a disposizione.

A conclusione, alcune ulteriori notizie sulla TASI.

1) Chi occupa la casa a titolo di comodato (gratuito) deve pagare la TASI solo se il Comune lo ha previsto. Sulle case date in comodato c'è un contrasto interpretativo. Per il MEF (FAQ IMU – TASI del 4 giugno, da noi girate in diretta ai nostri lettori) la TASI è dovuta solo dal proprietario in caso di comodato, per i Comuni occorre ripartire la quota tra proprietario ed occupante. E' bene sempre verificare l'interpretazione seguita dal Comune.

2) il Comune può decidere di applicare la TASI anche su immobili diversi dalla prima casa ma non sui terreni agricoli; per i fabbricati rurali ad uso abitativo i Comuni possono prevedere la riduzione o l'esonero del pagamento del tributo;

3) in alcuni Comuni (Milano) viene precisato che la TASI è versata dal "possessore" a qualsiasi titolo (nella delibera si configurano alcune categorie di possessore: proprietà, usufrutto, abitazione o altro diritto reale);

4) a proposito di **Milano**:

- si applica l'aliquota del 2,5 per mille per l'abitazione principale (A/2; A/3; A/4; A/5; A/6; A/7) e relative pertinenze (C/2; C/6; C/7);
- per le abitazioni principali (A/1; A/8; A/9) e le relative pertinenze (C/2; C/6; C/7) si applica l'aliquota dello 0,8 per mille (anche perché queste abitazioni pagano già l'IMU);
- le detrazioni sono in funzione della rendita catastale; sono previste maggio



razioni della detrazione in funzione dei figli di età non superiore ai 26 anni (20 € per ogni figlio residente e dimorante abitualmente nell'immobile con un massimo di 60 €); rileva, anche, l'entità del reddito.

- le detrazioni sono rapportate all'anno e non si applicano all'unità immobiliare concessa in comodato a particolare categorie di parenti.

5) **Torino**, tra le grandi città insieme a Bologna, ha deliberato già entro Maggio 2014. Il pagamento della prima rata TASI è avvenuto entro il 16 giugno. I lettori della città della Mole (ce ne sono tanti nella nostra mailing list, per i nostri trascorsi torinesi) potrebbero insegnarci (anche perché sempre chiari e precisi). Comunque per i meno attenti (e ce ne sono anche lì) ricordiamo che l'amministrazione presieduta da Piero Fassino ha deciso di far pagare l'aliquota del 3,30 per mille che comporta necessariamente delle detrazioni.



6) ci scusiamo con i nostri lettori del Triveneto (soprattutto Trento e Venezia) e per tutti coloro che hanno le seconde case (tanti sono gli amici torinesi che hanno "l'alloggio", che poi è una villa, in Liguria o a Cesana o Cogne) se non diamo riferimenti. Così come i lettori, amministratori di condominio. Ci scusi anche Alessandro se non abbiamo considerato il caso di Diamante, in Calabria, oppure i comparì per la casa di Scalea: ma non abbiamo avuto tempo per controllare tutte queste delibere. Per tutti, comunque, restiamo a disposizione.