

OGGETTO: IUC - TASI / IMU

La Legge di Stabilità 2014 ha previsto, a partire dal 1° Gennaio 2014, una nuova imposta, denominata **IUC, Imposta Unica Comunale**, la quale è formata da tre componenti: **TASI – IMU – TARI**.

Focalizziamo la nostra attenzione sulle componenti **TASI e IMU**.

A differenza dell'anno 2013, la Legge di Stabilità 2014, ha introdotto, oltre all'imposta IMU, che ha subito comunque delle modifiche, un altro tributo che colpisce il possesso di immobili, la cosiddetta **TASI – Tributo per i Servizi Indivisibili**.

Il presupposto per l'applicazione di questo nuovo tributo è quindi il possesso o la disponibilità, a qualsiasi titolo, di fabbricati, inclusa l'abitazione principale, ad esclusione invece dei terreni agricoli.

Focalizziamo l'imposta **IMU**.

La principale novità che si evince dalla Legge di Stabilità 2014 è che **l'IMU** non va versata per l'abitazione principale e le relative pertinenze, ad esclusione delle abitazioni principali cosiddette "di lusso", rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, con l'applicazione della detrazione di € 200,00, quest'ultima rimasta invariata. Resta invece l'imposizione per gli immobili "a disposizione" e per i terreni agricoli. Per il calcolo materiale, restano valide le regole utilizzate per l'anno 2013, compresa l'aliquota, che comunque non può eccedere il 10,6 per mille. La prima rata di acconto, pari al 50% dell'imposta dovuta, va versata entro il 16 Giugno 2014 mentre il saldo entro il 16 dicembre 2014, il tutto ovviamente solo attraverso modello F24.

Riscontriamo la **TASI**.

Come già detto, il tributo **TASI** deve essere pagato da chiunque possiede o ha a disposizione, a qualsiasi titolo, unità immobiliari, inclusa l'abitazione principale. È bene precisare che la **TASI** ha sostituito **l'IMU**, ma solo per le abitazioni principali, e non per gli immobili "a disposizione". Quindi il proprietario paga sia **IMU** che **TASI** per quest'ultima categoria.

In caso di comproprietari, in cui solo uno abbia istituito la residenza, quest'ultimo paga solo la **TASI**, mentre gli altri, pagheranno sia **IMU** che **TASI**.

Nel caso poi di immobili locati, sia se la locazione è ad uso abitativo che ad uso commerciale, tale tributo deve essere versato sia dal titolare del diritto reale (proprietario), sia dall'occupante (locatario), nella misura percentuale stabilita dal Comune ove è ubicato l'immobile, comunque compresa tra un minimo del 10% ad un massimo del 30%. Se il Comune però non delibera nulla in merito a tale percentuale, l'inquilino è tenuto in ogni caso al pagamento del 10% dell'imposta totale dovuta dal proprietario. Tutto questo è reso nullo in caso di locazioni brevi (inferiori a 6 mesi); in questo caso la **TASI** è dovuta solo dal proprietario e non dal locatario-utilizzatore.

L'aliquota base della **TASI** è l'1 per mille. Ogni Comune però, tramite apposite delibere, ha la facoltà di azzerare o di aumentare tale aliquota, fino ad un massimo del 2,5 per mille per le abitazioni principali e del 10,6 per mille per gli altri immobili, rispettando però il vincolo tale che la somma delle aliquote **IMU – TASI** non superi la soglia massima fissata per legge del 10,6 per mille (aumentata all'11,4 per mille dal D.L. 16/2014). Pertanto per le abitazioni principali l'aliquota massima può essere elevata fino al 3,3 per mille e all'11,4 per mille per gli altri immobili. Per le aliquote definitive deliberate dai Comuni, bisognerà sempre consultare il sito www.finanze.it.

La base imponibile su cui calcolare la **TASI** è quella prevista per l'**IMU**, così come il calcolo materiale; la base di partenza è sempre la rendita catastale, la quale va ad essere rivalutata e quindi aumentata del 5%, ed applicando, per gli immobili abitativi, il moltiplicatore pari a 160.

I Comuni, ovviamente, hanno la facoltà di deliberare eventuali detrazioni e/o riduzioni da applicare a quanto dovuto dal proprietario dell'immobile.

Per quanto concerne invece il versamento, come per l'**IMU**, anche la **TASI** va versata attraverso il modello F24, da quietanzare in Banca, in Posta o telematicamente, o, in alternativa, tramite bollettino di conto corrente postale.

Le scadenze per il versamento, infine, sono fissate in base alla pubblicazione o meno delle delibere da parte dei Comuni sul sito del Ministero delle Finanze di cui sopra, ed in particolare:

- se il Comune entro il **23 Maggio ha deliberato e pubblicato sul sito del MEF** la delibera, il primo acconto dovrà essere versato entro il **16 Giugno 2014**;
- se il Comune entro il **23 Maggio non ha deliberato e pubblicato sul sito del MEF** la delibera, ma ha ottemperato a ciò entro il **10 settembre**, il primo acconto dovrà essere versato entro il **16 Ottobre 2014**;
- se il Comune **non ha deliberato e pubblicato sul sito del MEF** la delibera nemmeno entro il **16 Settembre**, non vi sarà nessun acconto da versare e il tributo verrà versato interamente entro il **16 dicembre 2014**, data in cui si verserà anche il saldo per le prime due ipotesi.

Analizzando il Comune di Napoli, con la delibera n.28 del 21/05/2014, inserita sul sito del MEF, ha stabilito un aliquota **TASI** pari al 3,3 per mille, quindi, per gli immobili adibiti ad abitazione principale, si pagherà un primo acconto il **16 Giugno 2014**, e direttamente il saldo entro il **16 Dicembre 2014**.

Schematizzando il tutto, si avrà:

	IMU	TASI
Abitazione principale cat. A/1- A/8 - A/9	Si	No
Abitazione principale cat. da A/2 ad A/7	No	Si max 3,3 per mille
Altri immobili "a disposizione"	Si, tot. max 11,4 per mille IMU + TASI	Si, tot. max 11,4 per mille IMU + TASI
Terreni agricoli	Si	No
Chi paga	Sempre proprietario	- Proprietario se Abit. Princ. - Proprietario (tra 90% e 70%) ed inquilino (tra 10% e 30%) se contratto di locazione
I° Acconto	Sempre 16/06/2014	- 16/06/2014 se delibera entro 23/05/2014 - 16/10/2014 se delibera entro 16/09/2014
Saldo	16/12/2014	16/12/2014
Codice tributo F24	3918 – Altri fabbricati 3914 - Terreni	3958 – Abitaz. Princ. 3961 - Altri fabbricati

Napoli, lì 03/06/2014

Prof. Francesco Paolo Cirillo