

SALDO TASI : SCADENZA AL 16 DICEMBRE 2015

di Celeste Vivenzi

Premessa generale

Entro il **16 dicembre 2015** i contribuenti devono versare il saldo della Tasi applicando le aliquote e le relative agevolazioni contenute nelle delibere comunali pubblicate sul sito del MEF entro il **28 ottobre 2015** (*in mancanza della pubblicazione entro la predetta data, la TASI va calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate dal Comune per il 2014*)

LA NORMATIVA GENERALE: FOCUS SUGLI ASPETTI IMPORTANTI

Il presupposto impositivo per il pagamento della TASI è il possesso e la detenzione a qualsiasi titolo di : **fabbricati compresa l'abitazione principale ovvero aree edificabili ad eccezione dei terreni agricoli (sono soggette alla TASI le aree scoperte pertinenziali e le aree comuni condominiali).**

È importante evidenziare alcune caratteristiche in materia di TASI che ne disciplinano l'applicazione sotto il profilo soggettivo e temporale; in particolare viene stabilito che:

- a) nei casi di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria;
- b) nei casi 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;
- c) per i locali in multiproprietà ed i 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;
- d) leasing: in caso di locazione finanziaria la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.

LA RIPARTIZIONE DELLA TASI TRA IL TITOLARE DEL DIRITTO REALE E IL SOGGETTO OCCUPANTE

Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.

L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della TASI; la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

La percentuale a carico del detentore è calcolata sull'imposta dovuta dal proprietario e pertanto anche se per il detentore l'immobile costituisce prima casa l'aliquota applicabile sarà quella prevista per i fabbricati diversi dall'abitazione principale. **In caso di mancato pagamento il Comune non potrà sanzionare e pretendere l'adempimento da una delle parti (vi è obbligazione solidale per categorie proprietari e inquilini) ma non tra proprietario e inquilino.**

Nota - casistiche particolari:

- a) In caso di detenzione temporanea di durata nel 2015 inferiore ai 6 mesi la TASI è dovuta solo dal proprietario (o titolare di diritto reale) mentre in caso di detenzione superiore ai 6 mesi va ripartita tra locatore e conduttore .
- b) In caso separazione tra coniugi il Soggetto passivo è il coniuge assegnatario della casa coniugale, indipendentemente che l'immobile sia di proprietà o che sia in locazione (se di proprietà si applica l'aliquota e la detrazione prevista per l'abitazione principale mentre ne secondo caso si applica l'aliquota delle seconde case).
- c) Leasing: il Soggetto passivo è la società di leasing: fino al momento della data di stipula del contratto e il conduttore: dal momento della data di stipula del contratto.
- d) Condomini e Multiproprietà: In relazione alle parti comuni del condominio i soggetti passivi sono i singoli proprietari in ragione delle quote di possesso mentre il responsabile del versamento è l'amministratore del condominio (i singoli condomini rimangono responsabili per il versamento della TASI riferita agli appartamenti posseduti).

IL CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE

A differenza dell' IMU sono soggette a TASI tutte le abitazioni principali e le loro pertinenze e per individuare l'abitazione principale e gli immobili ad essa assimilati occorre far riferimento alla normativa in materia di IMU ovvero:

- 1) **abitazione principale:** per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- 2) **pertinenze abitazione principale:** è riconosciuta come pertinenza massimo un immobile per ciascuna categoria catastale (C2, C6, C7).

IMMOBILI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sono inoltre assimilati all'abitazione principali i seguenti immobili:

- a) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.4.2008;
- c) casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione/annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco e appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Il Comune può considerare abitazione principale le seguenti unità immobiliari:

- a) immobili posseduti a titolo di proprietà/usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata;
- b) immobili concessi in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado (genitori – figli) che utilizzano il suddetto immobile come abitazione principale per la sola quota di rendita non eccedente 500 Euro, oppure se il comodatario appartiene ad un nucleo familiare con un ISEE non superiore a 15.000 Euro annui.

NOTA - IL CASO DEI RESIDENTI ALL'ESTERO :

a) per gli immobili posseduti a titolo di proprietà/usufrutto da italiani non residenti in Italia nel 2015, si rammenta che l'art. 9-bis, DL n. 47/2014:ha previsto l'applicazione della TASI in misura ridotta di 2/3.

b) per i Pensionati residenti all'estero la risoluzione n. 10/DF/2015 il MEF ha precisato che per i pensionati iscritti all'AIRE, proprietari di più abitazioni in Italia, la scelta dell'immobile su cui far valere l'agevolazione per l'abitazione principale, può essere effettuata direttamente dal contribuente attraverso la presentazione della dichiarazione IMU/TASI barrando il campo "Esenzione".

GLI IMMOBILI ESENTI DALLA TASI

Gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, Province, Comuni e comunità montane sul proprio territorio; dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

I terreni agricoli, intendendo per tali quelli adibiti all'esercizio dell'attività agricola nonché delle attività agricole connesse; rientrano tra questi anche le aree fabbricabili possedute e condotte dai coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola.

I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni di carburante).

I fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.).

I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto (casa del parroco, sagrestia, oratori).

I fabbricati di proprietà diretta del Vaticano (esempio Chiese e Monumenti).

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 (sedi diplomatiche, uffici dell'ONU...).

immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali di attività** assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di religione o di culto.

Nota bene

L'esenzione trova applicazione con le stesse modalità ai fini IMU e quindi "va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale" ed è subordinata alla presentazione della dichiarazione

I rifugi alpini non custoditi ed i punti d'appoggio e bivacchi .

Nota: il Comune tramite delibera può introdurre altre esenzioni o detrazioni nei casi previsti dalla legge n.147-2013 ovvero:

- a) abitazioni con unico occupante ;
- b) abitazioni tenute a "disposizione" per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- c) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o hanno la dimora all'estero per più di 6 mesi all'anno;
- d) fabbricati rurali ad uso abitativo ;
- e) il Comune può disporre, altresì, l'azzeramento dell'aliquota TASI per determinate categorie di immobili (ad esempio, applicazione della TASI solo all'abitazione principale);
- f) detrazioni: il comune può istituire detrazioni/deduzioni dell'imposta con la ampia autonomia (reddito Irpef o ISEE, presenza di figli conviventi...).

LE ALIQUOTE TASI APPLICABILI PER IL 2015

Anche per il 2015 è prevista la possibilità per i Comuni di aumentare l'aliquota prevista dello 0,8 per mille per la TASI al fine di poter finanziare le detrazioni per le abitazioni principali.

Per l'anno in corso quindi l'aliquota relativa all'abitazione principale potrà essere elevata dal 2,5 per mille al 3,3 per mille mentre l'aliquota base del 10,6 per mille relativa agli altri immobili potrà invece essere innalzata fino all'11,4 per mille.

TABELLA ALIQUOTE 2015**CONSIDERANDO LA SOMMA IMU e TASI**

- 1) aliquota abitazione principale: massimo 3,3 x mille
- 2) altri immobili: massimo 1,40 X mille

MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento può essere effettuato tramite modello F24 ovvero tramite bollettino di conto corrente postale (c/c 1017381649).

Nota: L'IFEL nella Nota 12/05/2015 ha precisato che, in considerazione della possibile non disponibilità delle informazioni relative ai soggetti passivi, il **Comune ha la facoltà e non l'obbligo di inviare F24 precompilati.**

Ai fini del versamento occorre tenere in considerazione le nuove regole in materia di F24 in vigore dal 01/10/2014 ovvero :

F24 A ZERO	TUTTI I SOGGETTI (TITOLARI PARTITA IVA E NON TITOLARI PARTITA IVA)	IN PRESENZA DI COMPENSAZIONE TOTALE A ZERO	OBBLIGO UTILIZZO ENTRATELO FISCOONLINE
F24 A DEBITO	SE TITOLARI DI PARTITA IVA	CON O SENZA COMPENSAZIONE MA CON UN SALDO A DEBITO	ENTRATEL.FISCO ONLINE HOMEBANKING
F24 A DEBITO	SOGGETTI SENZA PARTITA IVA	CON O SENZA COMPENSAZIONE MA CON UN SALDO A DEBITO SUPERIORE AD EURO 1000	ENTRATEL.FISCO ONLINE HOMEBANKING
F24 A DEBITO	SOGGETTI SENZA PARTITA IVA	CON O SENZA COMPENSAZIONE MA CON UN SALDO A DEBITO INFERIORE AD EURO 1000	ENTRATEL.FISCO ONLINE HOMEBANKING O MODELLO CARTACEO

N.B. IN PRESENZA DI F24 PRECOMILATO DAL COMUNE E' POSSIBILE EFFETTUARE LA PRESENTAZIONE CARTACEA ANCHE IN PRESENZA DI IMPORTI SUPERIORI AI MILLE EURO FATTA SALVA LA MANCATA INDICAZIONE DI IMPORTI COMPENSATI.

IL VERSAMENTO DELLA TASI DEVE ESSERE ARROTONDATO PER DIFETTO O PER ECCESSO ALL'UNITA' DI EURO E PER LEGGE E' PREVISTO IL VERSAMENTO MINIMO ANNUALE DI EURO 12; TUTTAVIA I COMUNI POSSONO DELIBERARE ANCHE IL VERSAMENTO PER CIFRE INFERIORI (CONSULTARE PERTANTO LE DELIBERE).

TABELLA UTILE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE TASI

TIPOLOGIA IMMOBILE	BASE IMPONIBILE AI FINI TASI
Abitazione principale e pertinenza, immobili appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa dei soci, ex casa coniugale, unità assimilate alla prima casa secondo regolamento Comunale, Abitazioni signorili cat. A/1, A/8 e A/9, seconde case, garage, magazzini (da a/1 a a/9, da C/2 a C/7)	Rendita catastale rivalutata per 160
Laboratori, palestre, stabilimenti balneari (cat. C/3, C/4, C/5)	Rendita catastale rivalutata per 140
negozi (cat. C/1)	Rendita catastale rivalutata per 55
Capannoni industriali, fabbriche, cinema, ospedali (Cat. da D/1 a D/10 escluso D/5).	Rendita catastale rivalutata per 65
Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro Cat. D/5	Rendita catastale rivalutata per 80

Immobili storico-artistici e fabbricati inagibili o inabitabili	la base imponibile, ordinariamente determinata applicando i suddetti moltiplicatori, è ridotta al 50%:
fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione	per i fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione/ristrutturazione l'imposta va determinata sul valore dell'area edificabile, fino alla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato inizia ad essere utilizzato
Aree fabbricabili	valore venale /commerciale al 01-01 dell'anno di imposizione

TABELLA CODIDI TRIBUTO F24 TASI

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3958	ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE
3959	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE
3960	AREE FABBRICABILI
3961	ALTRI FABBRICATI

Nota: codici per versamento a mezzo F 24 EP:

- 374E TASI - per fabbricati rurali ad uso strumentale
- 375E TASI - per le aree fabbricabili
- 376E TASI - per altri fabbricati

ESEMPIO PRATICO

categoria catastale: A/2;- rendita catastale: 500; - percentuale di possesso: 100%;
mesi di possesso: 12; - aliquota prevista nel comune: 3,30 X MILLE

CALCOLO:

- RENDITA 500
- RENDITA RIVALUTATA 525
- RENDITA RIVAL X MOLTIPLICATORE 160= 84.000 EURO
- IMPORTO IMU = EURO 84.000 X 3,30 X MILLE = euro 277,20
- DETRAZIONI : euro 100 PER RENDITA CATASTALE FINO A 600 EURO
- ACCONTO PAGATO EURO 88
- **SALDO TASI DOVUTA ANNO 2015 EURO 277,20 - 100 - 88 = EURO 88,80**

**Categoria catastale: C/6;- rendita catastale: 50; - percentuale di possesso: 100%;
mesi di possesso: 12; - aliquota prevista nel comune: 3,30 X MILLE**

CALCOLO:

- RENDITA 50
- RENDITA RIVALUTATA 52,5
- RENDITA RIVAL X MOLTIPLICATORE 160= 8.400 EURO
- IMPORTO IMU = EURO 8.400 X 3,30 X MILLE = euro 27,72
- DETRAZIONI : ZERO
- ACCONTO PAGATO 13 EURO

SALDO TASI DOVUTA ANNO 2015 EURO 27,72 - 13 = 14,72

10 dicembre 2015

CELESTE VIVENZI