

# STUDIO DI SPIRITO

CONSULENZA FISCALE SOCIETARIA E CONTABILE

MARIO DI SPIRITO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Circolare n. 1 del 05/02/2014

A TUTTI I CLIENTI

LORO SEDI

## TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

La legge di Stabilità per il 2014 ha introdotto due nuovi tributi immobiliari – la **TASI** e la **TARI** – collocati all'interno di un comune “contenitore” – denominato “**TUC**” (Imposta Unica Comunale) – che raccoglie anche la già nota **IMU**, modificata in pochi, ma significativi, aspetti rispetto alla disciplina in vigore nel biennio 2012 - 2013.

Sia la TASI che la TARI sono tributi riferiti alla copertura dei costi dei servizi prestati dai comuni.

In particolare, la TARI rappresenta l'ultima “evoluzione” in ordine di tempo della tassa volta a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed è caratterizzata da modeste novità rispetto alla disciplina della TARES, già in vigore per il 2013.

In questa sede ci interessa, tuttavia, soffermarci brevemente sulla nuova fiscalità immobiliare analizzando le peculiarità della TARI (**Tassa rifiuti**), della TASI (**Tributo sui Servizi Indivisibili**), quali la manutenzione del verde pubblico e delle strade comunali, l'arredo urbano, l'illuminazione pubblica e l'attività svolta dalla polizia locale) e dell'Imu nel 2014.

### ***LA TARI SUI RIFIUTI (commi da 641 a 668 legge stabilità 2014).***

Il **presupposto impositivo** consiste nel possesso o nella detenzione a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte in grado di produrre rifiuti urbani. Non pagano le tasse le aree comuni condominiali né le aree pertinenziali di locali esclusi dalla tassa.

Il **soggetto passivo** è il detentore o il possessore (nel caso di più soggetti, la responsabilità è solidale tra essi).

L'**oggetto della tassa** (cd. base imponibile), per le aree iscritte in catasto, consiste nella superficie calpestabile e la superficie scoperta suscettibile di produrre rifiuti.

La tariffa è determinata dal Comune per anno solare. Nel caso di raccolta differenziata sono previste delle riduzioni. Sono previste altre agevolazioni in alcuni casi come per le abitazioni con unico occupante oppure in caso di utilizzo stagionale o discontinuo dell'immobile.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586  
*info@studiodispirito.it*  
*www.studiodispirito.it*

## **LA TASI SUI SERVIZI (commi da 669 e 681 legge stabilità 2014).**

Il **presupposto** consiste nell'erogazione di servizi indivisibili comunali (illuminazione pubblica, manutenzione strade, vigilanza urbana, ecc..).

L'**oggetto dell'imposta** è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale (in cui il proprietario ha la residenza anagrafica e la dimora), le aree scoperte e quelle edificabili adibite a qualsiasi uso. Sono escluse le aree comuni condominiali e quelle pertinenziali di fabbricati imponenti che non siano operative ed i terreni agricoli.

Il **soggetto passivo** è il possessore e il detentore del fabbricato. Qualora i possessori o i detentori siano più di uno l'imposta è dovuta da un solo soggetto e gli altri sono solidalmente responsabili (in questo si differenzia dall'Imu). L'obbligazione tributaria è unica ma scomposta tra il detentore e il possessore. Per gli immobili in leasing la Tasi è dovuta dal locatario.

La **base imponibile** è quella prevista per l'applicazione dell'Imu quindi il valore catastale per gli immobili, il valore venale di mercato per le aree edificabili.

L'**aliquota base** (soggetta a variazioni) è pari all'1 per mille e, per l'anno 2014, può essere elevata fino al 2,5 per mille. È stata inserita una clausola di "salvaguardia" che prevede comunque un tetto massimo di prelievo. Infatti, la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu non deve superare l'aliquota massima Imu prevista per i diversi tipi di fabbricati. I Comuni possono diminuire l'aliquota sino al suo azzeramento.

E' data facoltà ai Comuni di prevedere riduzioni o esenzioni per i seguenti immobili: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni con utilizzo stagionale o discontinuo; c) locali diversi dalle abitazioni utilizzate in modo discontinuo o stagionale; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora per oltre sei mesi in un anno all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo; f) superfici eccedenti il normale rapporto tra produzione di rifiuti e superficie stessa.

Qualora l'utilizzatore di una unità immobiliare sia un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare il proprietario e l'utilizzatore hanno una autonoma obbligazione tributaria e l'utilizzatore versa l'imposta stabilita dal Comune compresa tra **il 10 ed il 30 per cento**.

Sempre attraverso un regolamento il Comune può stabilire riduzioni che tengano conto della capacità contributiva della famiglia anche attraverso l'applicazione dell'Isee.

I commi dal 682 in poi della legge di stabilità 2014, regolano la IUC costituita dalla Tari e dalla Tasi e prevede che i Comuni devono deliberare le tariffe Tari ed aliquote Tasi entro il termine di approvazione del bilancio di previsione dell'ente locale.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586  
*info@studiodispirito.it*  
*www.studiodispirito.it*

Il comma 684 introduce l'obbligo della dichiarazione IUC entro il 30 giugno dell'anno successivo all'inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree soggette ad imposta. Se non subentrano variazioni la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi.

Il versamento della Tari e della Tasi può essere effettuato tramite bollettino di c/c postale oppure mediante altre modalità offerte dai servizi elettronici interbancari e postali. Il Comune stabilisce il numero delle rate e le relative scadenze consentendo come minimo due rate semestrali potendo differenziare Tari e Tasi (è previsto un decreto attuativo delle Finanze).

Il caso di omesso o insufficiente versamento della IUC e quindi si intende della Tari e della Tasi si applica la sanzione del 30% dell'importo non versato. In caso di omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione dal 100% al 200% del tributo non versato con un minimo di 50 €.

### ***L'IMU NEL 2014.***

L'imposta diventa definitiva dal 2014. L'imposta sarà la medesima del 2012, con l'eccezione che non è dovuta per l'abitazione principale e per i fabbricati rurali strumentali. Quanto alla definizione di "abitazione principale", resta confermato che per tale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente e che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Il **soggetto passivo** è il titolare del diritto reale sull'immobile ivi compresa la comunione legale tra i coniugi. I fabbricati accatastati in categorie prive di rendita sono esclusi da Imu anche con riferimento all'area di sedime.

L'**esclusione** dell'abitazione principale vale anche per le sue pertinenze. L'esclusione non si applica ai fabbricati accatastati con le seguenti categorie: A/1, A/8 e A/9. Per dette categorie si applicherà l'imposta prevista per le abitazioni principali usufruendo di una detrazione pari a € 200.

I Comuni possono assimilare all'abitazione principale, rendendola quindi esente dall'imposta anche i seguenti fabbricati: a) le unità immobiliari non locate possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquistano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente; b) l'abitazione non locata posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da cittadini italiani residenti all'estero; c) l'unità immobiliare concessa in comodato ai figli o ai genitori che la utilizzano come abitazione principale. L'esclusione da Imu scatta limitatamente al valore del fabbricato corrispondente a 500 € di rendita catastale, oppure nel solo caso in cui il comodataria appartenga ad un nucleo familiare con un reddito complessivo non superiore a € 15 mila euro. L'agevolazione si applicherà per una sola unità immobiliare.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586  
*info@studiodispirito.it*  
*www.studiodispirito.it*

L'Imu sostituisce per la componente immobiliare, l'Irpef relativamente agli immobili non locati. Le abitazioni non locare situate nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale la cui rendita catastale (maggiorata di un terzo) concorre a formare la base imponibile Irpef nella misura del 50 per cento a decorrere dal periodo di imposta 2013.

VIA VIRGINIA AGNELLI, 100

TEL. 06 37 50 10 75 FAX 06 37 51 99 58

C.F. DSPMRA67T09H501V P.I. 10258670586  
*info@studiodispirito.it*  
*www.studiodispirito.it*