

Ai gentili clienti
Loro sedi

TASI: saldo 2016 entro il 16.12.2016

Premessa

Entro il prossimo 16.12.2016 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento della seconda rata (a titolo di saldo) dell'imposta TASI tramite modello F24 o bollettino postale. Si segnala che mentre per il calcolo dell'acconto i contribuenti avrebbero potuto **utilizzate le aliquote approvate per lo scorso anno dal Comune ove è ubicato l'immobile, per il pagamento del saldo in scadenza il prossimo 16.12.2016 dovranno essere utilizzate le aliquote e le detrazioni deliberate con riferimento al periodo 2016, con eventuale conguaglio sulle somme già versate.**

Per il 2016 si rilevano numerose modifiche alle imposte: sono state introdotte, infatti, alcune **esenzioni a favore delle locazioni a canone concordato e per gli immobili concessi in comodato a parenti entro il primo grado**. La novità di maggior rilevanza rimane in ogni caso **l'esenzione dell'abitazione principale ai fini TASI, applicabile a partire dall'anno in corso**.

Di seguito illustriamo le **novità, le modalità di calcolo e di versamento del saldo IMU - TASI in scadenza il prossimo 16.12.2016**.

Chi paga la TASI e su cosa

L'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).

BASE IMPONIBILE

La base imponibile della TASI è la **stessa prevista per l'applicazione dell'IMU**, con esclusione dei **terreni agricoli**. Pertanto, le **modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata**, e quindi, **a seconda che si tratti di:**

- **fabbricati;**
- **aree fabbricabili.**

Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, **la base imponibile si determina:**

- **rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;**
- moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo **coefficiente moltiplicatore.**

BASE IMPONIBILE

Ipotesi	Base imponibile
Immobili ad uso abitativo (gruppo A, esclusi A/10)	Base imponibile = RC × 168
Cantine, soffitte, locali di deposito (C/2)	
Autorimesse e posti auto (C/6)	
Tettoie (C/7)	
Residenze collettive (gruppo B)	Base imponibile = RC × 147
Laboratori artigiani (C/3)	
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4)	
Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	
Negozi e botteghe (C/1)	Base imponibile = RC × 57,75
Uffici e studi privati (A/10)	Base imponibile = RC × 84
Banche e assicurazioni (D/5)	

ALIQUOTA

L'aliquota ordinaria stabilita dalla legge per tutti gli immobili soggetti alla TASI è pari all'1‰, ma i comuni possono ridurla fino all'azzeramento. Nella determinazione delle aliquote della TASI i comuni incontrano il limite massimo secondo cui la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile **non deve essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, vale a dire il 6‰ per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e il 10,6‰ per gli altri immobili.**

Vi sono, poi, due fattispecie per le quali sono previsti **limiti massimi specifici**, in particolare:

- per i **fabbricati rurali strumentali l'aliquota della TASI non deve in nessun caso superare l'1‰;**
- per i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota non può eccedere il 2,5‰ .**

ESENZIONI

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**.

Esenzioni d'imposta

Disposte per legge
(riconosciute automaticamente)



Disposte dal comune
(necessitano della delibera comunale)

ESENZIONI TASI

Previste per legge

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.

Immobili adibiti ad abitazione principale (**ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016**)
ATTENZIONE! vedi oltre per il dettaglio relativo alle ipotesi di assimilazione all'abitazione principale.

Immobili concessi in comodato ai parenti (**ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016**)

Immobili locati a canone concordato (**ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016**)

Fabbricati invenduti dalle imprese costruttrici (**determinazione aliquota ad hoc introdotta dal 2016**)

Previste dal Comune

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.

Novità 2016 in materia TASI

Entrando nel merito delle varie modifiche applicabili a partire dal 2016, si segnala l'introduzione di **due esenzioni applicabili sia all'IMU che alla TASI**.

I – Immobili concessi in comodato a parenti: secondo quanto previsto dalla legge n. 208/2015, le **unità immobiliari** (escluse A/01, A/08 e A/09) **concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado** che la destinano ad **abitazione principale** possono beneficiare di **un'esenzione del 50% della base imponibile IMU** (utilizzata anche per il calcolo della TASI, e quindi applicabile anche a tale imposta). Per beneficiare dell'esenzione:

- viene richiesta la **registrazione del contratto**;
- viene richiesto che **il comodante debba possedere un solo immobile in Italia e risieda/dimori nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**.

II – Immobili locati a canone concordato: per i comuni locati a canone concordato viene prevista un'esenzione IMU/TASI del 25%. Pertanto, qualora ne ricorrano i requisiti, i contribuenti dovranno calcolare l'imposta dovuta sul 75% del totale.

Si segnalano, inoltre, le seguenti modifiche applicabili al 2016:

I – esenzione dell'abitazione principale: viene introdotta, sulla falsariga di quanto già previsto in materia IMU, **l'esenzione TASI per le abitazioni principali non di lusso** (per gli immobili non classificati, quindi, nelle categorie A/01, A/08 e A/09) **e per le rispettive pertinenze.**

OSSERVA

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 30.05.2016, ha fornito alcune **specificazioni sul punto**. Viene chiarito che **la definizione di abitazione principale ai fini TASI è la medesima ai fini IMU**, pertanto si applicano **tutte le esclusioni IMU collegate all'assimilazione all'abitazione principale**. Nel dettaglio, le ipotesi di assimilazione applicabili anche alla TASI sono le seguenti:

- **unità immobiliare posseduta da cittadini residenti all'estero iscritti all'AIRE** (a patto che l'abitazione non risulti locata o in comodato);
- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei **soci assegnatari**, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a **studenti universitari** soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco**, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Si segnala, inoltre, che **il tributo non risulta più applicabile agli occupanti dell'immobile nell'ipotesi di locazione abitativa: in questo caso verserà il tributo solamente il**

proprietario nella misura definita dal comune con regolamento.

II – fabbricati invenduti dalle imprese costruttrici: viene **fissata allo 0,1% l'aliquota applicabile ai fabbricati invenduti delle imprese costruttrici** (c.d. immobili-merce) fino a quando non vengono venduti o **locati**. Il comune può ridurre l'aliquota fino ad azzerarla, oppure aumentarla fino allo 0,25%.

III – ripartizione imposta tra locatore e locatario: viene stabilito che **nel caso in cui il comune non deliberi la percentuale dell'imposta di competenza del locatario** (ad oggi esente per effetto della parificazione ad abitazione principale), **il possessore dovrà versare il 90% del tributo** nel caso di mancato invio della delibera nel termine previsto o nel caso di mancata determinazione della percentuale stabilita dal Comune con regolamento del 2015.

Con riferimento alla fissazione delle aliquote, invece, è stata mantenuta la **maggiorazione dello 0,08%** a condizione che siano **finanziate detrazioni d'imposta o altre misure relative alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate.**

Liquidazione e versamento

Il **versamento della TASI** (quando l'importo è superiore ad almeno 12 euro) è effettuato mediante:

- **modello F24;**
- **bollettino di conto corrente postale.**

Il versamento della TASI **effettuato mediante il modello F24** permette di **compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni**. I soggetti titolari di partita IVA **sono tenuti ad effettuare i versamenti tramite il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche**. Infatti, dal 01.01.2014 sono stati estesi gli obblighi di presentazione telematica anche nei confronti dei contribuenti non titolari di partita IVA, in relazione ai modelli F24 con saldo a debito, ma con compensazioni, con saldo a debito superiore a 1.000,00 euro, senza compensazioni o a saldo zero, per effetto della compensazione totale degli importi dovuti.

Nei primi due casi, i modelli F24 **devono essere presentati mediante:**

- i **servizi telematici "F24 on line", "F24 web" e "F24 cumulativo"**, messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate;
- oppure i **servizi telematici messi a disposizione dalle banche** (home/remote banking), dalle Poste e dagli Agenti della Riscossione.

I modelli F24 a saldo zero devono invece essere presentati esclusivamente mediante i suddetti servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Per versare la TASI mediante il **modello F24** occorre utilizzare i seguenti **codici tributo**, istituiti dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 24.4.2014 n. 46:

- **"3958"**, per la TASI relativa all'abitazione principale e relative pertinenze (immobili classificati, nelle categorie A/01, A/08 e A/09);
- **"3959"**, per la TASI relativa ai fabbricati rurali ad uso strumentale;
- **"3960"**, per la TASI relativa alle aree fabbricabili;
- **"3961"**, per la TASI relativa agli altri fabbricati.

Per il pagamento tramite **modello F24 EP** i codici tributo da utilizzare sono stabiliti dalla risoluzione Agenzia delle Entrate 24.4.2014 n. 47:

- **"374E"**, per la TASI relativa ai fabbricati rurali ad uso strumentale;
- **"375E"**, per la TASI relativa alle aree fabbricabili;
- **"376E"**, per la TASI relativa agli altri fabbricati;

In alternativa al modello F24, la TASI può essere versata utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente postale. L'utilizzo del bollettino postale non consente però di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili. **La società Poste Italiane S.p.A. deve provvedere a far stampare a proprie spese i bollettini, assicurandone la disponibilità gratuita presso gli uffici postali.** La stampa del bollettino da parte di soggetti terzi deve essere preventivamente autorizzata da Poste Italiane S.p.A.

Il modello di bollettino di conto corrente postale previsto per il pagamento della TASI riporta obbligatoriamente il **numero di conto corrente "1017381649"**, valido indistintamente per tutti i Comuni del territorio nazionale; su tale conto corrente non è ammessa l'effettuazione di versamenti tramite bonifico ed è obbligatoriamente intestato a **"PAGAMENTO TASI"**.

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

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO