



**Studio
Passarelli**

News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

TASI:

versamento al 16.10.2014 per alcuni esclusi di giugno

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che **entro il prossimo 16.10.2014 è previsto il pagamento dell'acconto TASI per tutti gli immobili ubicati nei Comuni che hanno pubblicato le delibere di approvazione delle aliquote entro il 18.09.2014. L'adempimento non riguarda coloro che: *i*) hanno immobili ubicati in **Comuni che hanno pubblicato le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni entro il 31.05.2014** (in questo caso il pagamento doveva essere effettuato lo scorso 16.06.2014); *ii*) hanno **immobili ubicati in Comuni che non hanno deliberato le aliquote al 18.09.2014** (in questo caso il pagamento va effettuato in unica soluzione il prossimo 16.12.2014). **A partire dal 2015**, invece, il versamento dell'imposta seguirà le stesse scadenze previste per l'IMU: i contribuenti dovranno provvedere al pagamento dell'acconto il 16.06 di ogni anno, mentre il saldo entro il 16 dicembre. **Entro il prossimo 16 ottobre 2014 saranno tenuti, dunque, al pagamento della prima rata della TASI**, sia per le abitazioni principali che per gli altri immobili assoggettati al tributo, **esclusivamente i soggetti i cui immobili sono ubicati nei Comuni che hanno pubblicato le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni** sul sito informatico del Dipartimento delle Finanze **entro lo scorso 18 settembre 2014**. A questo punto, **a ridosso della predetta scadenza del 16 ottobre 2014, è opportuno fare un breve ripasso della disciplina in argomento.****

Premessa

1

Entro il prossimo 16.10.2014 coloro che possiedono immobili ubicati nei Comuni che hanno pubblicato la delibera entro il 18.09.2014 sono tenuti al pagamento del primo acconto TASI. L'adempimento non riguarda tutti i contribuenti, in quanto:

- il primo acconto è già stato versato il 16.06.2014 nei comuni che hanno pubblicato la delibera entro il 31.05.2014;
- il pagamento va effettuato in unica soluzione il prossimo 16.12.2014 qualora la delibera sia stata pubblicata in data successiva al 18.09.2014.

Sono tenuti all'adempimento sia il proprietario dell'immobile che l'occupante, secondo le percentuali stabilite dalla delibera (che per l'occupante possono variare dal 10% al 30%).

PAGAMENTO TASI	
Chi è tenuto?	Proprietari e detentori di immobili ubicati nei comuni che hanno pubblicato la delibera sul sito DEF entro il 18.09.2014.
Qual è l'adempimento?	Versamento dell'acconto TASI.
Quando?	Entro il prossimo 16.10.2014.

I soggetti tenuti all'adempimento

La TASI (ovvero la componente della tassazione immobiliare destinata a finanziare i servizi indivisibili dei comuni) è stata introdotta dalla legge di stabilità per il 2014 e deve essere **versata da chiunque possieda/detenga fabbricati ed aree fabbricabili** (pertanto, lo stesso ambito applicativo dell'IMU fatta eccezione per i terreni agricoli).

Le **percentuali di pagamento dell'imposta sono stabilite dai singoli Comuni con apposita delibera, entro il limite previsto dalla legge (10% - 30%)**. Pertanto, nel caso di immobile locato, il proprietario dovrà versare un importo dal **70% al 90% dell'imposta, mentre il conducente tra il 10% ed il 30%, a seconda di quanto disposto dal Comune dove è ubicato l'immobile.**

Osserva

Nel caso in cui la delibera non disponga nulla a riguardo, la percentuale a carico dell'occupante sarà pari a quella minima prevista dalla legge (10%).

La disciplina TASI prevede altri **casi particolari di versamento dell'imposta**. Ci riferiamo, in particolare, ai seguenti:

CASI PARTICOLARI	
Pluralità di soggetti possessori o detentori	In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.
Locazione finanziaria	In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto ; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.
Detenzione temporanea	In caso 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 .
Multiproprietà e centri commerciali integrati	Nel caso di locali in multiproprietà e di 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.

Le esenzioni

La legge ha previsto **numerose esenzioni dal pagamento dalla TASI** e ha riservato ai comuni la possibilità di **deliberare ulteriori ipotesi di esenzione tra quelle individuate dalla legge**. Ai fini del pagamento dell'acconto in scadenza al prossimo 16.10.2014 si dovrà tenere conto delle seguenti esenzioni:

LE ESENZIONI	
Esenzioni previste dalla legge	Possibili esenzioni comunali
Immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province, Comuni, comunità montane, consorzi fra enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali .	Abitazioni con unico occupante

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.	Abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo.
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.	Locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente.
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 " <i>va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale</i> ").	Abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero.
Rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggio e i bivacchi.	Fabbricati rurali ad uso abitativo.

Ricordiamo che anche i **fabbricati rurali strumentali** (i quali, come noto, non sono assoggettati ad IMU) **sono soggetti al prelievo impositivo TASI**. Più precisamente, **l'aliquota TASI da applicare ai fabbricati rurali strumentali è pari all'1 per mille e non è possibile in alcun caso aumentarla, né applicare la maggiorazione dello 0,8 per mille**: il comma 678 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 non consente tale aumento prevedendo, infatti, **che l'aliquota TASI non possa comunque superare l'1 per mille**.

La determinazione dell'imposta

Per calcolare la TASI si deve utilizzare la **base imponibile prevista per l'applicazione dell'IMU**. Si devono, quindi, prendere in considerazione:

- il **valore dell'immobile, ovvero la rendita catastale** (rivalutata);
- i **coefficienti stabiliti dal DL n. 201/2011** (art. 13) per l'applicazione dell'IMU.

All'importo risultante **deve essere applicata l'aliquota TASI**. A tale proposito, va ricordato che le aliquote di base sono state fissate all'**1 per mille per gli immobili diversi da abitazione principale** e **0 per mille per le abitazioni principali**. I comuni possono ridurre l'aliquota fino ad azzerarla (c.676) oppure innalzarla, tenendo conto che **la somma delle aliquote TASI e IMU, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere maggiore di 11,4 per mille**.

Per il 2014, l'**aliquota TASI massima non può eccedere il 3,3 per mille**.

CALCOLO DELLA TASI	
BASE IMPONIBILE	ALIQUOTA
Calcolata secondo i criteri già definiti in materia IMU	Stabilite dal comune (in via generale)

L'**eccezione alla regola generale riguarda i fabbricati rurali ad uso strumentale**, in riferimento ai quali **i comuni possono deliberare un'aliquota massima dell'1 per mille** (possono essere quindi disposte solo riduzioni e nessuna maggiorazione).

Possiamo riepilogare le **disposizioni in materia di fissazione dell'aliquota con la tabella sottostante**:

ALIQUOTE MINIME E MASSIME DI TASI E IMU 2014			
Tipologia di immobile	TASI per l'anno 2014	IMU	Aliquota massima complessiva di TASI + IMU per l'anno 2014
Abitazioni principali non di lusso (non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e	da 0 a 3,3 per mille	esenti	3,3 per mille

A/9) e immobili assimilati			
Abitazioni principali di lusso (classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	da 0 a 3,3 per mille	da 2 a 6 per mille	6,8 per mille
Fabbricati rurali strumentali	da 0 a 1,0 per mille	esenti	1,0 per mille
Terreni agricoli	esenti	da 4,6 a 10,6 per mille	10,6 per mille
Fabbricati "merce" costruiti o ristrutturati e invenduti	da 0 a 3,3 per mille	esenti se non locati	3,3 per mille
Altri immobili	da 0 a 3,3 per mille	da 4,6 a 10,6 per mille	11,4 per mille

OSSERVA

Con la **circ. 29.7.2014 n. 2/DF**, il **Ministero dell'Economia e delle Finanze ha fornito indicazioni ai Comuni circa l'applicazione della maggiorazione TASI** dello 0,8 per mille, prevista dall'art. 1 co. 677 della L. 147/2013.

Nello specifico, in base a quanto illustrato dal Ministero, **possono essere superati** (per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille ed a condizione che siano introdotte delle detrazioni d'imposta) i **limiti previsti dalla norma che consistono:**

- **nella somma delle aliquote di TASI e IMU per ciascuna tipologia di immobile ("primo limite"), che non può superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile;**
- **nell'aliquota TASI massima per il 2014, che non può eccedere il 2,5 per mille ("secondo limite").**

Di conseguenza, **la maggiorazione va riferita ai due limiti appena esposti e non deve superare complessivamente la misura dello 0,8 per mille.** In altre parole, il Comune **può decidere di utilizzare l'intera maggiorazione per aumentare uno dei due limiti o di distribuire lo 0,8 per mille tra i due limiti".**

Nel primo caso (utilizzo intera maggiorazione per incremento di uno dei due limiti), **le ipotesi sono due:**

- se il Comune utilizza tutta la maggiorazione per aumentare il primo limite e porta, quindi, la somma IMU+TASI all'11,4 per mille per gli altri immobili e al 6,8 per mille per l'abitazione principale, non potrà fissare un'aliquota TASI superiore al 2,5 per mille;
- se, invece, il Comune utilizza tutta la maggiorazione per aumentare il secondo limite, portando quindi l'aliquota TASI al 3,3 per mille, la somma IMU+TASI non potrà superare il 10,6 per mille per gli altri immobili e il 6 per mille per l'abitazione principale.

I termini dell'adempimento

Riepilogando, in riferimento ai **termini di versamento**, si dovrà tenere conto delle seguenti scadenze:

TERMINI PER IL PAGAMENTO		
Data della delibera comunale sul sito www.finanze.it	Versamento	
	Abitazione principale	Altri immobili
Presente al 31.05.2014	Rata I: 16.06.2014	Rata I: 16.06.2014
	Rata II: 16.12.2014	Rata II: 16.12.2014
Non presente al 31.05.2014 ma presente al 18.09.2014	Rata I: 16.10.2014	Rata I: 16.10.2014
	Rata II: 16.12.2014	Rata II: 16.12.2014
Non presente al 18.09.2014	Unica soluzione al 16.12.2014	

In riferimento alle modalità di pagamento si ricorda che i **versamenti TASI devono essere effettuati tramite:**

- **modello F24¹**;

¹ E' possibile effettuare il **VERSAMENTO CON MODELLO F24** in un'unica soluzione, barrando entrambe le caselle acconto e saldo presenti sul modello F24 ("**Acc**" e "**Saldo**") oppure in due rate, barrando la casella "**Acc**" se il pagamento si riferisce all'acconto (prima rata) e la casella "**Saldo**" se il pagamento si riferisce al saldo (seconda rata). L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto e oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso.

I **dati anagrafici ed il Codice Fiscale** devono essere riferiti al contribuente ed indicati nella apposita sezione del modello F24 (sezione "contribuente").

I "**Codici tributo**" da utilizzare per le diverse tipologie di immobile sono quelli di seguito riportati.

Modalità di compilazione

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributo sono esposti nella "**SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI**", le somme devono essere indicate esclusivamente nella colonna "**Importi a debito versati**" con le seguenti indicazioni:

→ **bollettino postale**².

Si rammenta che l'Agenzia delle Entrate, con la **risoluzione n. 46/E del 24.04.2014** ha individuato i codici tributo con cui effettuare il pagamento, tramite F24, della TASI:

CODICI TRIBUTO	
Codice tributo	Descrizione

Codice catastale: il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, dovrà essere indicato nello spazio "**Codice ente/codice comune**" (es. "H501" per il Comune di Roma), reperibile nella tabella pubblicata sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it;

Ravvedimento: qualora il pagamento si riferisca ad un "**Ravvedimento**" dovrà essere barrata l'apposita casella ("Ravv");

Numero immobili: nello spazio "**Numero immobil**", il contribuente dovrà indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);

Anno di riferimento: nello spazio "**Anno di riferimento**", il contribuente dovrà indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento; nel caso in cui sia barrato lo spazio "Ravv." indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

² Il **BOLLETTINO TASI** deve essere compilato in ogni sua parte e le informazioni devono essere riportate in modo identico in ciascuna delle due sezioni. Il numero di conto corrente prestampato sui bollettini è unico e valido indistamemente per tutti i comuni del territorio nazionale. L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso. I dati anagrafici e fiscali devono essere riferiti al contribuente. Nella sezione di dettaglio sono riportate le tipologie immobiliari: abitazione principale, fabbricati rurali, aree fabbricabili e altri fabbricati.

Modalità di compilazione

Codice catastale: indicare il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri (es. Comune di Roma, H501).

Ravvedimento: barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento.

Immobili variati: barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione.

Numero immobili: indicare il numero degli immobili.

Anno di riferimento: deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento. Nel caso in cui sia barrato lo spazio "Ravv." indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuta essere versata.

Acconto: barrare se il pagamento si riferisce all'acconto.

Saldo: barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle.

Modalità di pagamento: Il bollettino TASI può essere pagato in contanti, con carta di debito Postamat o attraverso Bancomat negli uffici postali presenti sul territorio nazionale, attraverso i canali telematici di Poste con addebito su conto corrente postale o carta di credito Visa o Mastercard e utilizzando la rete dei tabaccai convenzionati con ITB e autorizzati da Poste all'incasso dei bollettini.

Costo del servizio: Il costo è quello applicato al pagamento di un bollettino di conto corrente postale a seconda del canale utilizzato.

La ricevuta di pagamento: La ricevuta rilasciata attesta l'avvenuto pagamento ed assume valore di quietanza liberatoria per il contribuente ai sensi del DPR n. 144/2001.

3958	TASI – tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.
3959	TASI – tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.
3960	TASI – tributo per i servizi indivisibili per le aree fabbricabili – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.
3961	TASI – tributo per i servizi indivisibili per altri fabbricati – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.

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

Cordiali saluti