



Amministrazione Comunale di Olgiate Comasco  
in collaborazione con **Centro Professionisti**

# informaTi

consigli pratici per essere formati ed informati

## IL FISCO SUGLI IMMOBILI

IMU, IUC, TASI, TARI chi deve pagarle, su cosa si pagano,  
come si calcolano e come si versano

*Relatore: dott. Federico Guerriero*



**Centro Professionisti**  
Parco Commerciale Centervill  
via Monte Rosa, 6 - Villa Guardia (CO)  
tel. 031.480287 - [info@centropro.it](mailto:info@centropro.it) - [www.centropro.it](http://www.centropro.it)

# IL FISCO SUGLI IMMOBILI IMU, IUC, TARI, TASI

**13 Maggio 2014  
Olgiate Comasco (CO)**

# IMU

## SOMMARIO – LEGENDA

**OGGETTO DELL'IMPOSTA:** su cosa si deve pagare

**SOGGETTO PASSIVO:** chi deve pagare

**BASE IMPONIBILE:** su cosa si deve calcolare l'imposta

**ALIQUOTA:** quanto si deve pagare

**VERSAMENTO:** quando e come si deve pagare

# IMU

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

L'IMU - Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di qualunque immobile.

# IMU

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

L'imposta, quindi, è dovuta per il possesso di:

- fabbricati (anche rurali sia abitativi sia strumentali);
- aree fabbricabili;
- terreni (anche agricoli o incolti).

# IMU

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

Non si applica all'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

**N.B.**

- a) salvo categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- b) pertinenze nella misura di massima di un'unità per ognuna delle seguenti categorie catastali: C/2, C/6 e C/7).

# IMU

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

I Comuni hanno facoltà di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare:

- a) concessa in comodato ai parenti di primo grado che la utilizzano come abitazione principale;
- b) di proprietà di cittadini residenti all'estero, se non locata;
- c) di proprietà di anziani residenti in istituti di ricovero, se non locata.

# IMU

## SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi sono:

- Il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati;
- il titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria.

# IMU

## CALCOLO DELL'IMPOSTA

**Imposta = base imponibile X aliquota**

**(eventualmente ponderata in funzione dei mesi e della percentuale di possesso)**

# IMU

## BASE IMPONIBILE

- **Fabbricati:** rendita catastale vigente al 1° gennaio rivalutata del 5% e moltiplicata per i moltiplicatori stabiliti a seconda della categoria catastale;
- **Aree edificabili:** valore venale al 1° gennaio;
- **Terreni agricoli:** reddito dominicale vigente al 1° gennaio rivalutato del 25% e moltiplicato per i moltiplicatori stabiliti a seconda dei soggetti proprietari.

# IMU

## BASE IMPONIBILE

### Moltiplicatori fabbricati:

- 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (escluso A/10) e per le categorie C/2, C/6 e C/7;
- 80 per i fabbricati A/10 (uffici e studi privati);
- 140 per i fabbricati del gruppo B e per le categorie C/3, C/4 e C/5;
- 55 per la categoria C/1 (negozi e botteghe);
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 65 per i fabbricati del gruppo D (es. opifici), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.

# IMU

## BASE IMPONIBILE

### Moltiplicatori terreni agricoli:

- 110 per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli, con franchigia per la parte di valore imponibile non eccedente 6.000 euro e con riduzioni dell'imposta a scaglioni fino a 35.500 di valore imponibile;
- 135 per tutti gli altri terreni.

# IMU

## BASE IMPONIBILE

### Gruppo A

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

# IMU

## BASE IMPONIBILE

### Gruppo B

- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate

# IMU

## BASE IMPONIBILE

### Gruppo C

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte

# IMU

## BASE IMPONIBILE

### Gruppo D

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali).

# IMU

## BASE IMPONIBILE

La base imponibile è ridotta del 50 %:

- per i fabbricati di interesse storico-artistico;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale permangono dette condizioni.

# IMU

## ALIQUOTE

### ALIQUOTE NAZIONALI

- aliquota base: 0,76 %
- aliquota per abitazione principale e pertinenze: 0,4 %
- aliquota per fabbricati rurali ad uso strumentale: 0,2 %

# IMU

## ALIQUOTE

### ALIQUOTE COMUNALI

I Comuni possono, con regolamento:

- modificare l'aliquota base in  $\pm$  fino a 0,3 punti percentuali l'aliquota base;
- modificare l'aliquota base in  $\pm$  fino a 0,2 punti percentuali l'aliquota agevolata abitazione principale.
- ridurre l'aliquota allo 0,1 % per i fabbricati rurali ad uso strumentale
- ridurre allo 0,4 % l'aliquota base per gli immobili locati.

# IMU

## VERSAMENTO

Il versamento dell'IMU in acconto è effettuato con modello F24 oppure con bollettino di conto corrente postale entro le seguenti scadenze:

- prima rata entro il 16 giugno, in misura pari al 50 % (applicando le aliquote dell'anno precedente in assenza di nuova delibera);
- seconda rata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata.

# IMU

## VERSAMENTO

Compilazione mod. F24:

- a) codice ente (es. Comune di Varese – L682)
- b) 3912: per l'abitazione principale (categoria catastale A/1, A/8 e A/9) e le relative pertinenze;  
3916: per le aree fabbricabili;  
3918: per gli altri fabbricati;  
3925: per gli immobili ad uso produttivo di categoria catastale D – quota Stato;  
3930: per gli immobili ad uso produttivo di categoria catastale D – quota Comune.

# IMU

## VERSAMENTO

### LA QUOTA DI IMPOSTA RISERVATA ALLO STATO

E' riservato allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento.

Di conseguenza:

- per gli immobili classificati nel gruppo catastale D la quota d'imposta calcolata allo 0,76% deve essere versata allo Stato; la differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune medesimo;
- per gli immobili diversi da quelli in categoria D l'intero ammontare dell'imposta dovuta deve essere versato al Comune.

# IMU

## VERSAMENTO

### LA MINI-IMU

E' l'imposta residuale che devono pagare solo i proprietari di abitazione principale residenti in uno dei Comuni che hanno previsto un'aliquota più alta del quattro per mille fissata dallo Stato.

Più in dettaglio: è il 40% della differenza tra l'Imu che si sarebbe dovuta versare per il 2013 e quella che si sarebbe pagata allo 0,4% (aliquota standard).

# IMU

## VERSAMENTO

### ESEMPIO DI CALCOLO

Abitazione (non principale) posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario:

- rendita catastale = € 750
- aliquota = 0,76%

Base imponibile:

rendita catastale x 1,05 x 160

€ 750 x 1,05 x 160 = € 126.000 (base imponibile)

Imposta:

Base imponibile x aliquota

€ 126.000 x 0,76% = € 957,60

# IMU

## VERSAMENTO

### ESEMPIO DI CALCOLO

Abitazione principale posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario:

- rendita catastale = € 750
- aliquota = 0,40 %

Base imponibile:

rendita catastale x 1,05 x 160

€ 750 x 1,05 x 160 = € 126.000 (base imponibile)

Imposta:

Base imponibile x aliquota - detrazioni

€ 126.000 x 0,40% = € 504,00 - € 200,00 = € 304,00

# IUC (?)



(C) Studio Guerriero - Varese

# IUC (?)



Dal 1° gennaio 2014 è in vigore l'imposta unica comunale (IUC) che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

# IUC (!)

$$\text{IUC} = \text{IMU} + \text{TASI} + \text{TARI}$$

## Imposta patrimoniale

IMU  $\Rightarrow$  dovuta dal possessore di immobili;

## Tributo sui servizi (service tax)

TASI  $\Rightarrow$  servizi indivisibili, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile,

TARI  $\Rightarrow$  tassa sui rifiuti, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

# TASI

## TASI

**Servizi indivisibili:** sono le attività dei Comuni che non vengono offerte «a domanda individuale», come accade per esempio nel caso degli asili nido o del trasporto scolastico. Si tratta, quindi, di una serie di servizi molto ampia, come per esempio l'illuminazione pubblica, la sicurezza, l'anagrafe, la manutenzione delle strade ecc.

# TASI

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

Il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'IMU, aree scoperte nonché quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti, con esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

# TASI

## SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi sono quindi :

- il proprietario di fabbricati o il titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- l'eventuale utilizzatore del fabbricato (locatario, ecc...).

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia 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.

# TASI

## BASE IMPONIBILE

La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU. Con regolamento da approvare entro il termine di approvazione del Bilancio 2014 il Comune disciplina le riduzioni. Entro lo stesso termine l'Ente determina le aliquote dell'imposta e la percentuale dell'ammontare complessivo della TASI dovuta dall'occupante (variabile tra il 10% ed il 30% della Tasi complessivamente dovuta).

# TASI

## ALIQUOTA

L'aliquota di base della TASI è pari allo 0,1%; il Comune ha comunque facoltà di incrementare la percentuale:

- per il 2014 fino allo 0,25%;
- di un ulteriore 0,08% oltre il limite previsto, quindi aliquota fino allo 0,33%, al fine di finanziare eventuali detrazioni per l'abitazione principale.

E' inoltre previsto che:

- l'aliquota massima di IMU + TASI non può eccedere i limiti prefissati per la sola IMU, pari al 1,06% (+ 0,08%);
- sull'abitazione principale la TASI non può superare l'IMU 2012 (IMU 2013 non versata). Per ottenere questo scopo i Comuni dovranno introdurre detrazioni progressive sulle abitazioni di minor valore.

# TASI

## VERSAMENTO

Il versamento della TASI è effettuato con modello F24 oppure con bollettino di conto corrente postale (?) con modalità e scadenze differenziate in funzione dell'avvenuta o mancata approvazione delle aliquote locali da parte del Comune e successiva trasmissione entro il 23 maggio 2014 al Dipartimento delle Finanze.

# TASI

## VERSAMENTO

Se il Comune ha deliberato le aliquote:

- prima rata entro il 16 giugno, in misura pari al 50 %;
- seconda rata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata.

# TASI

## VERSAMENTO

Se il Comune **NON** ha deliberato le aliquote:

- prima rata entro il 16 giugno - escluse le abitazioni principali, in misura pari al 50 % applicando l'aliquota base dello 0,1%;
- seconda rata - ovvero rata unica per le abitazioni principali, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata.

# TASI

## VERSAMENTO

Se il Comune **NON** ha deliberato le aliquote:

- Immobili locati ➡ la quota inquilini?

# TARI

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

Il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, con esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

# TARI

## SOGGETTI PASSIVI

Il soggetto passivo è quindi l'effettivo utilizzatore del fabbricato (proprietario, usufruttuario, locatario, ecc...).

# TARI

## ALIQUOTA E BASE IMPONIBILE

Con regolamento da approvare entro il termine di approvazione del Bilancio 2014, il Comune stabilisce i criteri di determinazione delle tariffe, la classificazione delle categorie di attività e la disciplina delle riduzioni tariffarie e delle riduzioni ed esenzioni.

Parametro per la determinazione del tributo è la superficie calpestabile.

# TARI

## VERSAMENTO

Le scadenze di pagamento del tributo sono stabilite dal Comune.

### IMU E TASI SULLE CASE AFFITTATE

Quanto pagheranno nel 2014 proprietari e inquilini ipotizzando quattro diverse aliquote Imu di partenza e tre diverse aliquote Tasi (1, 2,5 e 3,3 per mille) su un'abitazione-tipo con una rendita catastale di 1.000 euro. Gli importi minimi e massimi si riferiscono all'ipotesi in cui l'inquilino paghi il 10 o il 30% della Tasi, a seconda delle decisioni comunali

Imu 2013		Imu + Tasi 2014			Imposte per l'inquilino (Tasi)		Imposte per il proprietario (Tasi + Imu)		Differenza per il proprietario 2013-14	
Aliquota	Imu	Aliquota Imu	Imu	Tasi	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>TASI ALL'1 PER MILLE</b>										
7,6	1.277	7,6	1.277	168	17	50	1.428	1.394	151	117
8,6	1.445	8,6	1.445	168	17	50	1.596	1.562	151	117
9,6	1.613	9,6	1.613	168	17	50	1.764	1.730	151	117
10,6	1.781	9,6	1.613	168	17	50	1.764	1.730	-17	-51
<b>TASI AL 2,5 PER MILLE</b>										
7,6	1.277	7,6	1.277	420	42	126	1.655	1.571	378	294
8,6	1.445	8,1	1.361	420	42	126	1.739	1.655	294	210
9,6	1.613	8,1	1.361	420	42	126	1.739	1.655	126	42
10,6	1.781	8,1	1.361	420	42	126	1.739	1.655	-42	-126
<b>TASI AL 3,3 PER MILLE</b>										
7,6	1.277	7,3	1.226	554	55	166	1.725	1.614	448	337
8,6	1.445	7,3	1.226	554	55	166	1.725	1.614	280	169
9,6	1.613	7,3	1.226	554	55	166	1.725	1.614	112	1
10,6	1.781	7,3	1.226	554	55	166	1.725	1.614	-56	-167

Fonte: Il Sole 24 Ore - 2014

# A giugno acconto fai-da-te per la Tasi

## I bollettini precompilati dai comuni non arriveranno e i conti sono sempre più complicati

PAGINA A CURA DI  
**Luigi Lovecchio**  
**Gianni Trovati**

La legge di stabilità, che ha introdotto l'«imposta unica comunale» affiancando il tributo sui servizi Tasi all'Imu e all'ennesima versione della tassa rifiuti (che ora si chiama Tari), aveva promesso l'invio di bollettini precompilati con gli importi da pagare, per evitare ai contribuenti di dover affrontare da soli i conti della nuova imposta una trina. A febbraio la promessa aveva cominciato a vacillare, perché il ministero dell'Economia aveva preparato una bozza di decreto in cui si spiegava che la precompilazione sarebbe stata un'opzione per i Comuni, e

### IN SOSPESO

La maggioranza dei Comuni è ancora lontana dalle decisioni finali sulle aliquote ma il termine ultimo è il 23 maggio

### RATA UNICA

Chi possiede la sola abitazione principale in un Comune che non decide in tempo le aliquote pagherà tutto a dicembre

non un obbligo, ma poi non se n'è fatto nulla. Il tempo però è passato, e ora una certezza c'è: anche trovando il modo di superare i tanti problemi attuativi, a poco più di un mese dagli account del 16 giugno è impossibile chiedere ai Comuni di preparare e inviare a tutti i contribuenti i modelli con le somme da pagare. L'acconto, insomma, sarà «fai da te», e molti elementi lasciano prevedere che lo stesso accadrà al saldo di dicembre.

La prova, per milioni di contribuenti, non sarà facile, anche perché le regole sulla Tasi, il tri-

buto sui «servizi indivisibili» (illuminazione, manutenzione delle strade, sicurezza e così via) che costituisce l'aspetto più inedito della Iuc, stanno continuando a cambiare, e la maggioranza dei Comuni è ancora lontana dalle decisioni finali sulle aliquote. Per questa ragione, la legge di conversione del «salva-Roma» ter ha scritto una norma ponte, che fissa la data-chiave al prossimo 31 maggio (in realtà è il 3 giugno, cioè il primo giorno feriale dopo la fine di maggio): gli account, in programma il 16 giugno, si pagheranno sulla base delle aliquote decise dal Comune solo negli enti che pubblicheranno le aliquote entro la data-chiave, dopo averle approvate entro il 23 maggio. Negli altri, che probabilmente saranno l'ampia maggioranza, i proprietari di sola abitazione principale saranno esentati dalla prima rata, e pagheranno tutto a dicembre: chi possiede altri immobili, invece, dovrà pagare l'Imu in base alle aliquote 2013, e la Tasi allo 0,5 per mille, cioè la metà del parametro standard dell'1 per mille per commisurarla a un possesso di sei mesi. Una regola apparentemente piana, copiata dai meccanismi dell'Imu al debutto, che nel mondo della Iuc crea però parecchi problemi.

In 1.200 Comuni, dove abita il 43,2% degli italiani, le aliquote Imu hanno già superato il 10 per mille, e spesso hanno raggiunto il massimo del 10,6 per mille: in questi casi la Tasi può essere applicata solo se il consiglio sceglie l'aliquota aggiuntiva necessaria a introdurre le detrazioni. Tanti di questi Comuni, però, come mostrano anche alcune delibere avviate nelle scorse settimane, decideranno di non introdurla, oppure di applicarla alle abitazioni principali, di fatto esentando dalla Tasi la maggioranza di seconde case, negozi e capannoni sul loro territorio. Se la delibera arriverà dopo maggio, però, i proprietari saranno comunque chiamati all'acconto

### I nodi principali

#### BOLLETTINI PRECOMPILATI ADDIO



La legge di stabilità aveva previsto per il pagamento della Iuc (Tasi, Imu e Tari) l'invio da parte dei Comuni dei bollettini precompilati con gli importi da pagare. Nei mesi scorsi il dipartimento Finanze aveva preparato un provvedimento in cui il bollettino precompilato era previsto come opzionale ma la bozza non è mai stata firmata. Oggi mancano i tempi tecnici per imporre ai Comuni i bollettini precompilati per l'acconto di giugno

#### L'INCOGNITA DELLA QUOTA INQUILINI



La regola dell'acconto Tasi con aliquote standard nei Comuni che non pubblicano le delibere con le aliquote entro il 31 maggio riguarda anche le abitazioni con inquilini. In questi casi, la legge di stabilità prevede che gli inquilini paghino una quota scelta dal Comune e compresa fra il 10 e il 30% del tributo, ma non fissa un parametro standard. Non si capisce quindi che cosa paghino gli inquilini in acconto

#### ACCONTO ANCHE FUORI LIMITE



Il 16 giugno si paga sia l'acconto Tasi sia l'acconto Imu. Nei Comuni che nel 2013 hanno stabilito un'aliquota Imu del 10,6 per mille, e non pubblicheranno le aliquote 2014 entro il 31 maggio, i proprietari sarebbero chiamati a pagare un acconto Imu del 5,4 per mille (la metà del 10,6) e un acconto Tasi dello 0,5 per mille. L'acconto, quindi, sarebbe misurato su un'aliquota teorica, fuori limite, dell'11,6 per mille

#### INCERTEZZA PERENNE SUI FONDI



Ad allungare i tempi delle decisioni comunali, oltre ai problemi legati alle elezioni amministrative in 4.106 Comuni, ci sono le continue modifiche ai fondi destinati agli enti locali, sulla base dei quali sono ovviamente calcolate le esigenze di gettito tributario. Le ultime sono arrivate con la nuova spending review nel decreto Irpef e con i continui ritocchi nel decreto casa, entrambi in corso di conversione

#### I CALCOLI ALLA PROVA DELLE DETRAZIONI



Nei Comuni che hanno già deliberato e pubblicato le aliquote, il pagamento dell'acconto riguarda anche le abitazioni principali, e può essere parecchio complicato dai meccanismi "cervellottici" di calcolo di aliquote e detrazioni. La legge ha infatti lasciato piena libertà ai Comuni, che spesso hanno deciso di misurare le detrazioni in base ai valori catastali e/o ai redditi dei proprietari

#### SI PAGA ANCHE L'IMPOSTA NON DOVUTA



Nei Comuni che non pubblicheranno le delibere le aliquote entro il 31 maggio, la Tasi sull'abitazione principale si pagherà tutta a dicembre mentre su altri immobili si dovrà versare l'acconto in base ai parametri standard, cioè con l'aliquote dell'1 per mille. In pratica, tutti i proprietari di immobili di abitazione principale saranno chiamati a versare lo 0,5 per mille, e nei Comuni che non applicheranno la Tasi bisognerà procedere a rimborsi

#### L'ASSIMILAZIONE RIMANE INCERTA



L'acconto Imu applicato con le aliquote 2013 nei Comuni che non pubblicano le delibere con le aliquote entro il 31 maggio comporta anche problemi per abitazioni di residenti all'estero anziani lungode che potrebbero essere successivamente assimilati all'abitazione principale. Anche in questo caso, l'acconto si pagherebbe un'imposta poi non dovuta alle regole definitive

#### I COMPROPRIETARI NON SANNO CHE COSA PAGARE



Le norme non si preoccupano di chiarire quali parametri vadano seguiti per gli immobili in comproprietà utilizzati come abitazione principale da alcuni proprietari. In questo caso, il problema riguarda anche l'acconto nei Comuni che non pubblicano le aliquote entro il 31 maggio, momento che le abitazioni principali non pagano mentre le altre sì

#### SUI CANONI CONCORDATI REGOLE DA DEFINIRE



L'incertezza domina al momento le regole Imu 2 per le abitazioni concesse in locazione a canone concordato. La legge di conversione del decreto con un emendamento approvato ma ancora in attesa di via libera con le coperture, prevede l'aliquote per mille, con la possibilità di aumento o diminuzione del 3 per mille. Per capire le regole degli account occorre attendere la conversione del decreto

#### TRIBUTI UGUALI MA VERSAMENTI DISTINTI



Anche per chi riesce a risolvere tutti i problemi indicati nelle schede precedenti, il versamento dell'acconto si rivelerà più laborioso rispetto a quanto accaduto nel 2013. Imu e Tasi, infatti, imposte basate sulla stessa base imponibile, e diverse, per cui i proprietari di immobili diversi dall'abitazione principale dovranno versare i codici distinti i due tributi

**Immobili.** Il sottosegretario Zanetti: versamento a dicembre negli enti in ritardo - Boccia (Pd): spostare tutto al 16 settembre

# Prove di rinvio per l'acconto Tasi

## Government e maggioranza in campo per evitare il caos della prima rata di giugno

Marco Mobili  
Gianni Trovati  
ROMA

L'acconto «fai-da-te» da versare a giugno per la Tasi non piace nemmeno al Governo e alla stessa maggioranza parlamentare. In prima fila per cambiare le regole e cercare di aggirare il caos che regna intorno al debutto della nuova tassazione sugli immobili (si veda Il Sole 24 Ore di domenica scorsa) spiccano il sottosegretario all'Economia, Enrico Zanetti (Sc), che vuole rinviare i versamenti al 16 dicembre nei Comuni che non decidono in tempo, e il presidente della Commissione Bilancio della Camera, Francesco Boccia (Pd), che chiede invece di spostare l'appuntamento al 16 settembre in tutti i Comuni.

L'obiettivo di entrambi, anche se con sfumature differenti, è quello di spostare in avanti il pagamento dell'acconto Tasi di giugno perché il quadro delle regole fatica a chiarsi. Stretti fra modifiche continue ed elezioni imminenti, solo 683 Comuni fino a oggi hanno deciso le aliquote, secondo il censimento ufficiale del dipartimento Finanze, e i tempi si annunciano lunghi. Il sottosegretario Zanetti ha già messo nero su bianco un emendamento da presentare, anche subito, a uno dei provvedimenti urgenti all'esame del Senato: il decreto casa su cui da oggi si pronuncerà l'Aula di Palazzo Madama, oppure il decreto Irpef su cui le commissioni di merito entreranno ora nel vivo.

La proposta Zanetti, attualmente in discussione tra i tecnici dell'Economia, prevede di spostare direttamente a dicembre il versamento della Tasi su tutti gli immobili nei Comuni che non inviano entro il 23 maggio le delibere al dipartimento Finanze, chiamato a pubblicare la decisione locale entro il 31 maggio. Un intervento

di questo tipo finirebbe quindi per estendere agli altri immobili la regolazione inserita nella legge di conversione del «salva-Roma» per quel che riguarda l'abitazione principale (articolo 1, comma 1, lettera b della legge 54/2014). Per gli altri immobili, infatti, le regole oggi in vigore prevederebbero, nei Comuni «ritardatari», il versamento della Tasi a parametri standard, in pratica dividendo per due l'aliquota base dell'1 per mille. Una via d'uscita solo apparentemente semplice, perché i problemi sarebbero enormi: prima di tutto, non esiste un parametro standard per i 3 milioni di case affittate, perché la quota a carico degli inquilini va deci-

### IL CENSIMENTO UFFICIALE

Stretti fra elezioni e continue novità nelle regole, finora solo 683 sindaci hanno deciso le aliquote del tributo sui servizi

### L'allarme



Sul Sole 24 Ore di domenica 11 maggio è stata pubblicata una pagina sul complesso dei problemi che restano aperti in vista del pagamento della Tasi previsto per ora a giugno

sa dal Comune in un range fra il 10 e il 30% del tributo totale sull'immobile. In molti casi, per immobili affittati o no, la richiesta ad aliquote standard finirebbe per far pagare anche quote d'imposta non dovuta, soprattutto nei Comuni in cui l'Imu ha già raggiunto il massimo del 10,6 per mille.

Nell'emendamento in via di perfezionamento al momento non è ancora definito come i Comuni faranno fronte all'ammancio di cassa fino a dicembre prossimo. Problema questo che per il presidente della Commissione Bilancio della Camera, può essere superato direttamente con anticipazioni di cassa. «Così come abbiamo modificato i termini per l'approvazione del bilancio degli enti locali al 31 luglio 2014 - sottolinea Boccia - è opportuno, come chiesto più volte dal Pd in Parlamento, adeguare le scadenze relative al pagamento della Tasi all'approvazione dei bilanci stessi». A differenza di Zanetti, però, Boccia ipotizza di «allineare in tutti i Comuni, senza se e senza ma, il pagamento del nuovo tributo sulla casa al prossimo 16 settembre».

Per il presidente della commissione Bilancio «è inammissibile che ci sia ancora caos sul tema. I Comuni che opportunamente hanno approvato i bilanci preventivi, riformando anche i regolamenti tributari, sono purtroppo solo meno del 10 per cento». Il rischio caos è più che una certezza visto che «si potrebbero ipotizzare almeno sulla carta 8 mila modelli e tempi differenti per versare l'acconto Tasi di giugno».

Su come intervenire la strada dell'emendamento ai due provvedimenti al Senato è più che fattibile e arriva anche a ipotizzare, senza però voler scomodare i cultori delle norme, un possibile intervento anche solo in via amministrativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il calendario

#### LE ATTUALI SCADENZE PER IL VERSAMENTO

23 maggio

#### L'approvazione

È la data entro la quale deve essere approvata dal consiglio comunale la delibera con le aliquote della Tasi affinché queste siano efficaci fin dall'acconto del 16 giugno. Fino ad oggi i parametri del tributo sono stati approvati solo in 683 Comuni

31 maggio

#### La pubblicazione

Entro la fine di maggio la delibera deve essere pubblicata sul sito istituzionale del dipartimento Finanze, che censisce le decisioni locali sulla Iuc. Senza la pubblicazione, anche l'approvazione entro il 23 maggio perde di efficacia per l'acconto

16 giugno

#### L'acconto

Per il 16 di giugno è in programma l'acconto. Con le regole oggi in vigore, nei Comuni che non hanno deliberato in tempo occorre pagare l'Imu con le aliquote del 2013 e la Tasi sugli immobili diversi dall'abitazione principale in base ai parametri standard (1 per mille)

16 dicembre

#### Il saldo

È la data del saldo, in cui si conguagliano gli acconti in base alle aliquote nel frattempo decise dai Comuni. Con le regole oggi in vigore, si paga interamente a dicembre la Tasi sull'abitazione principale nei Comuni che non deliberano in tempo le aliquote

Il Sole 24 ORE.com



#### QUOTIDIANO DELLA CASA

Gli approfondimenti su revisione contratti e regole per l'Expo

Sul quotidiano della Casa & del Territorio di oggi sono presenti, tra l'altro, i seguenti articoli:  
■ Decreto Irpef: rischio

boomerang per la norma sulla revisione dei contratti (Mangani)  
■ Autorità: la tassa sulle gare resta invariata (Latour)  
■ Expo: in Gazzetta le nuove linee guida antimafia (Carbonaro)  
■ Limiti di edificabilità: nessuno sconto dalla Cassazione (Verna)

www.casaterritorio.ilsol24ore.com

Fonte: Il Sole 24 Ore - 13 maggio 2014

(C) Studio Guerriero - Varese