

FOCUS

NORME
E TRIBUTI

Mercoledì 3 Dicembre 2014
www.ilssole24ore.com/focus

I focus del Sole 24 ORE
Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n. 40.
In vendita abbinata obbligatoria con
Il Sole 24 ORE a € 2,00* (I focus del Sole
24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 1,50)

CONTI COMPLICATI

Il doppio adempimento voluto dalla politica

di **Saverio Fossati**

Non sarà un saldo come tutti gli altri. Imu e Tasi insieme alla cassa, sotto forma di un'imposta bicefala che di fatto tassa la stessa cosa (il mattone) ma con sistemi leggermente diversi, in modo da duplicare gli adempimenti e le complicazioni. Questo è il risultato della foglia di fico (la Tasi) che i governi Letta e Renzi hanno voluto porre a tutti i costi sull'innominabile tassazione della prima casa. Così, grazie all'indifferenza della politica nei confronti dei fastidi dei cittadini, quest'anno decine di milioni di persone hanno dovuto fare i conti quattro volte, tranne i pochi casi dei proprietari di immobili in Comuni dove la mancanza di delibere Tasi consente di pagare tutto il 16 dicembre.

In ogni caso, una guida riepilogativa del doppio adempimento s'imponesse, per dare una mano ai molti che, in qualche caso appena reduci dell'acconto Tasi di ottobre, si trovano, probabilmente per l'ultima volta, a cimentarsi con le due imposte. Da gennaio, infatti, dovrebbe fare il suo esordio l'ennesima novità, l'imposta unica che sostituirà Tasi e Imu.

Intanto, questo vademecum consente di risolvere le numerose perplessità, di evitare errori e di rimediare quelli commessi nel corso di questo tormentatissimo 2014.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DIRETTORE RESPONSABILE
Roberto Napolitano

CAPOREDATTORE
Jean Marie Del Bo

COORDINAMENTO
Gioio Costa

INSETO A CURA DI
**Saverio Fossati, Luigi Illiano,
Silvia Marzietti,
Bianca Lucia Mazzei**

* In Umbria € 0,50 + il prezzo del Il Sole 24 Ore



9 772282 452006

IMMOBILI#IMPOSTE#LOCAZIONI#LEASING

Come pagare l'Imu e la Tasi

TUTTE LE REGOLE

Contribuenti alla cassa per il saldo di dicembre

- Il giorno 16 si somma l'obbligo per le due imposte
- Imu in parte deducibile per gli immobili produttivi
- Si paga con F24 e bollettini postali



ALL'INTERNO

IL CONTEGGIO

Rendita rivalutata alla base del calcolo

Pasquale Mirto ▶ pagina 3

LE ASSIMILAZIONI

Regolamento comunale per esentare il comodato ai figli

Luigi Lovecchio ▶ pagina 5

PROPRIETÀ INDIVISE

Le regole da seguire per l'eredità e le parti comuni

Maurizio Bonazzi ▶ pagina 6

TERRENI AGRICOLI

Imu non dovuta se il valore rimane sotto i 6 mila euro

Gian Paolo Tosoni ▶ pagina 8

FABBRICATI RURALI

Tasi scontata all'1 per mille per gli edifici strumentali

Caputo e Tosoni ▶ pagina 9

NESSUNA ESENZIONE

I residenti all'estero devono pagare le imposte immobiliari

Giuseppe Debenedetto ▶ pagina 10

INQUILINI E UTILIZZATORI

Chi detiene l'immobile è titolare dell'obbligo tributario

Pasquale Mirto ▶ pagina 12

IN PRATICA

Tutti gli esempi di pagamento con l'F24

Luca De Stefani ▶ pagine 13, 14 e 15

La scadenza

LA TEMPISTICA DI PAGAMENTO

Alla cassa entro il 16 dicembre per «chiudere» Tasi e Imu

Per il tributo sui servizi la bussola dalle delibere dei Comuni

PAGINA A CURA DI
Giuseppe Debenedetto

Entro il 16 dicembre 2014, ad appena due mesi dall'acconto, bisogna tornare alla cassa per effettuare il saldo Tasi 2014, appuntamento questa volta riguardante tutti i contribuenti in aggiunta al saldo Imu 2014, una sorta di "tax day". Per la Tasi dovrebbe comunque trattarsi del primo e ultimo saldo, poiché dal 2015 dovremmo avere una nuova local tax, attualmente all'esame del Governo.

Prima di addentrarci nelle procedure di calcolo del saldo Tasi occorre esaminare le delibere pubblicate sul sito del dipartimento delle Finanze (l'unico canale ufficiale), poiché in molti casi il contribuente scoprirà di non dover pagare nulla e quindi di non essere interessato da tale adempimento. Sono potenzialmente coinvolti nel saldo Tasi 2014 i contribuenti che hanno pagato l'acconto entro il termine ordinario del 16 giugno 2014 (vale per circa 2.200 comuni) e quelli che hanno pagato l'acconto "ritardato" entro il 16 ottobre 2014 (circa 5.200 comuni). Devono inoltre passare alla cassa i contribuenti con immobili situati nei comuni (circa 650) che non hanno inviato le delibere

alle Finanze entro il 10 settembre 2014, termine "speciale" rispetto a quello del 30 settembre previsto per l'adozione del bilancio di previsione e delle altre delibere tributarie (Imu, Tasi, eccetera). La verifica va effettuata esclusivamente attraverso il sito del dipartimento delle Finanze (www.finanze.it) cliccando su "Delibere aliquote Tasi" e digitando il comune da ricercare. In mancanza di delibera è prevista l'applicazione della mini-aliquota dell'1 per mille, che scatta senz'altro per gli immobili adibiti ad abitazione principale poiché esenti dall'Imu. Per gli altri immobili occorre invece attenersi al limite previsto dalla norma, costituito dalla somma delle aliquote Imu e Tasi che non può superare il 10,6 per mille, salva l'ipotesi eccezionale dell'aliquota supplementare dello 0,8 per mille. Ne consegue che la Tasi non è dovuta

se la corrispondente aliquote Imu è già al massimo. Sotto tale soglia si dovrà invece effettuare il calcolo del tributo considerando il margine disponibile: ad esempio, se l'aliquote Imu è al 10,2 per mille, si pagherà la Tasi per gli altri fabbricati sul residuo 0,4 per mille. In ordine alla ripartizione della quota tra possessore e occupante, la normativa fissava la misura convenzionale del 10% a carico dell'occupante, in mancanza della delibera comunale.

Una variabile rispetto alla tempistica stabilita dal legislatore statale è rappresentata dalle diverse scadenze previste dai comuni, che hanno prorogato i termini di pagamento o rinviato tutto a dicembre in unica rata. Ad esempio il comune di Bari ha approvato a maggio una prima delibera di mero differimento dell'acconto, senza decidere le aliquote, rinviando il versamento dell'importo al 16 dicembre sulla base delle aliquote stabilite con successiva delibera (adottata a fine agosto), saltando così le due tappe di giugno e di ottobre. È peraltro possibile che il comune abbia azzerato completamente il tributo (è il caso di pochissimi enti) oppure che abbia azzerato solo l'aliquote per i fabbricati diversi dalle abitazioni principali, caso invece molto diffuso. Senza tralasciare l'azzeramento implicito dell'aliquote in caso di superamento del limite previsto dalla normativa.

L'esame delle delibere risulta quindi importante per capire se si dovrà pagare e poi con quale aliquote effettuare il calcolo dell'importo dovuto. Operazione non semplice, considerato il tono burocratico e la mole delle delibere, composte in molti casi da decine e de-

Termini e adempimenti per il tributo sui servizi



Comuni-Mef: adempimenti	Acconto	Saldo
Comuni con delibere inviate al Mef entro il 23/5/2014 e pubblicate sul sito del dipartimento delle Finanze entro il 31/5/2014	Acconto entro il 16 giugno in base alle aliquote deliberate dal comune	Saldo entro il 16 dicembre
Comuni con delibere inviate al Mef entro il 10/9/2014 e pubblicate sul sito del dipartimento delle Finanze entro il 18/9/2014	Acconto entro il 16 ottobre in base alle aliquote deliberate dal comune	Saldo entro il 16 dicembre
Comuni senza delibere		Unica rata entro il 16 dicembre 2014 con aliquote base dell'1 per mille (quota occupante = 10%)

cine di pagine. Poi occorre fare attenzione alle delibere a contenuto plurimo (ad esempio Tasi e Imu) e alle doppie delibere sulla Tasi: nel primo caso si deve individuare la parte che riguarda le aliquote Tasi, nel secondo caso bisogna invece dare prevalenza alla delibera adottata più recentemente.

Dopo aver appurato di dover pagare il tributo è possibile passare alla suc-

cessiva fase di calcolo, che potrebbe risultare complessa per via di molteplici variabili (aliquote selettive, riduzioni, detrazioni) e diversi dubbi interpretativi, considerato peraltro che la Tasi non sempre si somma sulle medesime fattispecie Imu. Per evitare di commettere errori è consigliabile seguire le indicazioni dei comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Punti chiave

01 | IL TERMINE

Il pagamento del saldo sia per l'Imu che per la Tasi è da effettuare entro il 16 dicembre

02 | LA VERIFICA

Obbligatorio per il contribuente controllare sul sito del dipartimento delle Finanze il contenuto delle delibere comunali

03 | IL LIMITE

La somma delle due aliquote non può superare il 10,6 per mille

Gli obblighi. Immutata la procedura di calcolo

Imposta municipale, i comproprietari pagano per quote

Il conteggio del saldo Imu 2014 dovrebbe essere più semplice rispetto alla Tasi, trattandosi di un appuntamento ormai noto ai contribuenti, giunti al terzo anno di applicazione dell'imposta municipale.

Non mancano però alcuni elementi di complicazione, derivanti principalmente dalle numerose modifiche alla disciplina dell'Imu, oltre una ventina dal 2012 ad oggi. In particolare a metà del 2013 sono state introdotte diverse fattispecie agevolate (abitazioni compartite, fabbricati merce, comodati, eccetera), riproposte nel 2014 ma non tutte in maniera identica: ad esempio per i comodati c'è una duplice opzione (rendita catastale sotto i 500 euro, l'see fino a

15.000 euro) prima non prevista. Inoltre la legge di stabilità 2014 ha introdotto altre variabili, tra cui l'esenzione dei fabbricati rurali strumentali (invece soggetti alla Tasi, sia pure con aliquote massime dell'1 per mille), codificando l'esenzione per le abitazioni principali e altre fattispecie assimilate lasciando comunque qualche strascico di incertezza (ad esempio sul coniuge assegnatario della ex casa coniugale).

Insomma per il calcolo del saldo Imu 2014 occorre considerare le ultime modifiche normative al fine di inquadrare correttamente la disciplina applicabile al singolo caso, verificando poi se il comune si è avvalso di alcune facoltà previste dalla

legge, ad esempio assimilando all'abitazione principale la casa concessa in comodato tra padre e figlio oppure di proprietà di anziani o disabili lungodegenti.

Anche per l'Imu va quindi esaminata attentamente la delibera pubblicata sul sito delle Finanze, considerato peraltro che l'acconto di giugno è stato calcolato in base alle aliquote dello scorso anno, mentre per il conteggio del saldo si dovranno prendere le aliquote approvate entro il 30 settembre 2014, inviate al Mef entro il 21 ottobre 2014.

La procedura di calcolo è comunque rimasta la stessa. Si parte dalla base imponibile, costituita dal valore degli immobili, che per i fabbricati accatastati si determina

prendendo la rendita catastale rivalutata del 5%, mentre per i terreni agricoli va preso il reddito dominicale rivalutato del 25%, il tutto poi moltiplicato per gli appositi coefficienti distinti per categoria catastale. A questo punto è possibile effettuare il calcolo dell'imposta applicando l'aliquote deliberata dal Comune, consultabile sul sito del Dipartimento delle Finanze. Ottenuto l'importo complessivo del 2014, si sottrae poi quanto già versato in acconto entro il 16 giugno: la differenza è il saldo Imu 2014 che dovrà essere versato entro il 16 dicembre 2014.

Occorre fare attenzione ai casi di comproprietà e ai possessi iniziati o cessati in corso d'anno: nel primo

caso l'imposta va versata da ciascun titolare in base alle quote di possesso (molti enti consentono di effettuare il versamento cumulativo da parte di uno di essi), mentre nel secondo caso il calcolo va effettuato in base al periodo di possesso, conteggiando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni.

Infine occorre considerare l'importo minimo esigibile, al di sotto del quale non si effettua alcun versamento (12 euro, in assenza di diverso importo stabilito dal singolo Comune) e la regola dell'arrotondamento matematico per ciascun rigo del modello F24 e del bollettino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calcolo LE REGOLE DA SEGUIRE

Rendita catastale rivalutata alla base del conteggio

Per le aree fabbricabili si parte dal valore venale del bene

PAGINA A CURA DI
Pasquale Mirto

Per stabilire l'imposta dovuta occorre partire dalla base imponibile, che va calcolata secondo le regole previste per l'Imu, applicabili anche alla Tasi. Quindi, per i fabbricati in base alla rendita catastale iscritta al primo gennaio, rivalutata del 5 per cento ed aggiornata con i moltiplicatori previsti per le diverse categorie catastali. Nel caso di aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio. Alla base imponibile andrà successivamente applicata l'aliquota che varia in funzione della destinazione data all'immobile. L'imposta così ottenuta andrà rapportata alle quote di possesso ai mesi di possesso, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, e ciò sia per l'Imu che per la Tasi. Se il fabbricato è destinato ad abitazione principale occorrerà decurtare dall'imposta la detrazione Tasi concessa dal Comune, mentre per le abitazioni di lusso, che continuano ad essere soggette all'Imu, spetta la detrazione fissa di 200 euro.

Passando alla categoria "altri immobili" occorrerà verificare quali sono soggetti a Tasi. Il Comune potrebbe non assoggettarli, per propria scelta o perché magari ha già l'aliquota Imu al massimo, oppure potrebbe assoggettare solo alcune categorie, come gli immobili merce e i fabbricati rurali strumentali, perché esclusi dall'Imu. Per la Tasi occorrerà verificare anche la quota che il Comune ha deci-

so di porre a carico del detentore, variabile dal 10 al 30 per cento. L'aliquota da utilizzare è quella prevista per la destinazione data al fabbricato dal possessore. Quindi, se l'abitazione è locata a soggetto che la utilizza come abitazione principale, l'aliquota è sempre quella degli "altri immobili", a nulla rilevando la destinazione data dall'utilizzatore. Prima di passare al pagamento, che può essere fatto con F24 o con l'apposito bollettino postale centralizzato, occorre verificare che si sia raggiunto l'importo minimo di versamento, che in assenza di diversa regolamentazione comunale è fissato in 12 euro, sia per l'Imu che per la Tasi.

La scadenza confermata è quella del 16 dicembre (si veda il pezzo in pagina 2) con il doppio appuntamento per il saldo dell'Imu e della Tasi. La prima regola da ricordare, per entrambi i tributi, è che il versamento della seconda rata è eseguito a saldo dell'intera imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. La necessità di effettuare l'eventuale conguaglio deriva dal fatto che la rata di acconto è pagata sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre con la rata di saldo occorre calcolare quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per l'anno 2014.

Per l'Imu, la normativa impone ai Comuni di inviare le delibere entro il 21 ottobre, che poi devono essere pubblicate dal Ministero dell'economia entro il 28 ottobre. Per la Tasi le regole sono le stesse, ma a regime. Per il 2014 vige invece una deroga: il saldo dovrà tenere conto delle delibere pubblicate sul sito ministeriale entro lo scorso 18 settembre. Se non risulta pubblicata alcuna delibera Imu, allora vuol dire che sono state confermate le aliquote vigenti nel 2013, o anni precedenti. Se non risulta, invece, pubblicata la delibera Tasi, a dicembre occorrerà pagare la Tasi dovuta per l'intero anno, ma utilizzando l'aliquota base del 1 per mille, con il 10% a carico del detentore. Tuttavia, al contribuente è richiesto un'ulteriore adempimento, ovvero quello di verificare le aliquote Imu, in quanto anche in questo caso vale il vincolo per cui la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu previste per ciascuna tipologia di immobile non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013. Pertanto, se nel Comune l'aliquota Imu è già al massimo, ovvero al 10,6 per mille, nulla sarà dovuto per la Tasi. In pratica, se il Comune ha tutte le aliquote Imu al massimo, la Tasi dovrà essere pagata solo per le abitazioni principali non di lusso, ma senza alcuna detrazione.

Esempi per la Tasi

Aliquota 2,5 e detrazione 100 euro fino a 500 euro di rendita

01 | POSSESSO AL 100%

- R.C. Abitazione A/3 = 350
- R.C. Garage C/6 = 80
- Base imponibile $(350+80) \times 1,05 \times 160 = 72.240,00$
- Imposta lorda: $72.240,00 \times 2,5/1000 = 180,60$
- Imposta netta: $180,60 - 100,00$ (detrazione) = $80,6/2 = 40,00$ = rata di acconto.
- Rata di saldo = 40,00

02 | POSSESSO AL 50% TRA I DUE CONIUGI

- R.C. Abitazione A/7 = 800
- R.C. Garage C/6 = 90
- Base imponibile $(800+90) \times 1,05 \times 160 =$

149.520,00

- Imposta: $149.520,00 \times 2,5/1000 = 373,80/2 = 187,00$
- Rata di acconto per ogni coniuge (non spetta detrazione) = 94,00
- Rata di saldo per ogni coniuge (non spetta detrazione) = 94,00

Aliquota ordinaria: aliquota 0,8, quota a carico del detentore 20%

04 | ABITAZIONE LOCATA UNICO PROPRIETARIO

- R.C. Abitazione A/2 = 500
- Base imponibile $500 \times 1,05 \times 160 = 84.000,00$
- Imposta: $84.000,00 \times 0,8/1000 = 67,20$
- Tasi possessore: $67,20 \times 80\%/2 = 27,00$ = rata di acconto
- Tasi possessore, rata di saldo =

27,00

- Tasi detentore: $67,20 \times 20\%/2 = 6,72$ = la rata di acconto non andava pagata perché inferiore a 12 euro.
- Tasi detentore, rata di saldo = 13,00

05 | NEGOZIO LOCATO

- R.C. negozio C/1 = 1.450,00
- Base imponibile $1.450,00 \times 1,05 \times 55 = 83.737,50$
- Imposta: $83.737,50 \times 0,8/1000 = 66,99$
- Tasi possessore: $66,99 \times 80\%/2 = 27,00$ = importo sia della rata di acconto che di saldo
- Tasi detentore: $66,99 \times 20\%/2 = 6,70$ = la rata di acconto andava pagata perché inferiore a 12 euro.
- Tasi detentore, rata di saldo = 13,00.

Il possesso. Adempimenti definiti per l'Imu ma non per la Tasi

Il mese si calcola oltre i 14 giorni

L'Imu è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. La disposizione è identica a quella già prevista per l'Ici e non presenta particolari difficoltà operative, se non nel caso di compravendite effettuate nel corso del mese, che danno luogo ad un periodo di possesso di almeno quindici giorni sia in capo al venditore che all'acquirente, come nel caso di atto stipulato il 16 del mese con 30 o 31 giorni. In tale ipotesi un'applicazione rigida della norma porterebbe ad un doppio pagamento, perché il mese andrebbe computato per intero per entrambi i contraenti. Ovviamente, all'assurda disposizione normativa occorre rimediare con il buon senso.

Nella Tasi la situazione è ancor più complicata, perché manca una disposizione espressa che disciplini il periodo di possesso, quindi, non c'è nulla da interpretare. La macroscopica lacuna normativa va colmata con una buona dose di buon senso, e stanti le eventuali similitudini con l'Imu il criterio di riferimento dovrebbe essere quello del mese. È pur vero che la Tasi presenta, dal punto di vista normativo delle analogie con la Tari, ma qui è evidente che le analogie sono servite a mascherare la vera natura della Tasi,

che è un prelievo di natura patrimoniale che difatti ha costituito un brutto surrogato dell'Imu sull'abitazione principale. E allora, l'alternativa del computo a giorno previsto per la Tari non pare essere pro-

prio un criterio di buon senso, perché qui, nonostante l'apparente utilizzo dell'entrata per la copertura dei servizi indivisibili, il prelievo non è in realtà correlato direttamente alla fruizione di alcun servizio fornito dal Comune. E la necessità di operare col buon senso è ancor di più marcata nel caso in cui il Comune abbia scelto di applicare la Tasi proprio in sostituzione dell'Imu, come generalmente è accaduto per le abitazioni principali. Qui il collegamento diretto con l'Imu è immediato: è abitazione principale, allora si paga Tasi e non Imu. Questa stretta correlazione obbliga, a questo punto, a scegliere il criterio di calcolo sulla base dei mesi, perché quello in base ai giorni di possesso darebbe luogo a delle evidenti illogicità e disparità di trattamento. Si prenda, ad esempio, un immobile che viene adibito ad abitazione principale il 17 del mese. In tale ipotesi è pacifico che per l'Imu l'immobile deve essere considerato come "altro fabbricato" soggetto all'aliquota ordinaria per l'intero mese. Se per la Tasi si sceglie il computo per giorni, dal 17 del mese l'immobile è soggetto a Tasi come abitazione principale, e quindi vi sarà un doppio prelievo. Se, invece, si segue lo stesso criterio dei mesi previsti per l'Imu, l'immobile sarà assoggettato a Tasi come abitazione dal mese successivo.

I focus del Sole 24 Ore
Settimanale - Reg. Tribunale
di Milano n. 170 del 07-06-2013

DIRETTORE RESPONSABILE
Roberto Napolitano

PROPRIETARIO ED EDITORE
Il Sole 24 Ore S.p.A.

SEDE LEGALE, REDAZIONE E DIREZIONE
Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

STAMPATORE
Il Sole 24 Ore S.p.A., via Busto Arsizio 36,
20159 Milano e Via Tiburtina Valeria,
Km 68,700, Carsoli 67061 (AQ)
Stampa quotidiana S.r.l., via Galileo Galilei
280/A, località Fossatone, 40059 Medicina (BO)
L'Unione Editoriale S.p.A., via Omodeo s/n,
09030 Elmas (CA)

La prima casa

IL REGIME

Trattamento opposto per l'abitazione principale

Nell'imposta municipale unica la casa è esente, nella Tasi quasi sempre imponibile

PAGINA A CURA DI
Luigi Lovecchio

Il trattamento dell'abitazione principale nell'Imu e nella Tasi è radicalmente opposto. Nell'Imu, infatti, la casa di residenza è esente, a meno che non si tratti di un bene di lusso, nella Tasi la stessa è quasi sempre imponibile. Anzi, è accaduto spesso che i comuni abbiano deliberato l'applicazione della Tasi nei riguardi della sola abitazione principale. Le nozioni di riferimento sono invece del tutto coincidenti tra i due tributi. La nuova imposta sui servizi indivisibili, infatti, colpisce l'abitazione principale «come definita» ai fini dell'Imu.

La definizione di legge riguarda l'unica unità immobiliare, iscritta o iscrivibile in catasto, nella quale il possessore risiede anagraficamente e dimora abitualmente con i suoi familiari.

In presenza di una abitazione principale composta di due unità contigue, autonomamente accatastate, l'esenzione Imu vale, in linea di principio, solo per una di esse.

Questa regola subisce, a nostro avviso, una eccezione nell'ipotesi in cui l'accatastamento unitario sia impedito dalla diversa titolarità dei due beni. Si pensi all'ipotesi, piuttosto frequente, in cui una casa sia in proprietà della moglie e l'altra del marito, fermo restando l'unitario utilizzo come abitazione principale. In tale eventualità, infatti, l'applicazione testuale della disposizione di legge determinerebbe la necessità che i contribuenti procedano, ad esempio, a delle donazioni reciproche. L'unico scopo di tali atti traslativi sarebbe quello di fruire di un beneficio al quale, in sostanza, gli interessati hanno diritto. Si è dell'avviso che una norma tributaria non possa prescrivere oneri civilistici come condizione per applicare agevolazioni fiscali. La soluzione dovrebbe pertanto consistere nel richiedere un accatastamento unitario delle due unità ai soli fini fiscali, ai sensi della nota n. 15232 del 2002 della Direzione centrale del catasto. Con questa modalità, le due unità vengono considerate come porzioni di un unico complesso immobiliare, pur conservando rendite catastali separate. La categoria e la classe sono però attribuite valutando il compendio in modo unitario. Ne de-

riva che se da tale accatastamento fiscale dovesse risultare un immobile di categoria A1, l'esenzione non potrebbe operare.

Un altro caso particolare si verifica allorché vi siano due immobili in comunione di due nuclei familiari, ciascuno abitato da uno dei due nuclei. In questa ipotesi, ogni unità sarà considerata abitazione principale solo per il 50% in proprietà del nucleo che vi abita.

Sono esenti anche le pertinenze dell'abitazione principale. Nella nozione di pertinenza rientrano gli immobili posti a servizio della casa, ai sensi dell'articolo 817, codice civile. Deve inoltre trattarsi di una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C2 (depositi), C6 (autorimessa) e C7 (tettoie, chiuse o aperte). In pratica, quindi, al massimo si potranno avere tre pertinenze, se si possiedono unità immobiliari appartenenti a categorie catastali diverse. Una complicazione dell'Imu è che, per espressa previsione di legge, integrano tale nozione anche le unità, sempre riconducibili alle suddette categorie, accatastate unitamente all'abitazione principale. Ne deriva che un proprietario che si ritrovi già unita all'abitazione principale, ad esempio, una autorimessa di categoria C6, non potrà avere altra pertinenza appartenente alla suddetta categoria.

In presenza di coniugi non separati ma con residenze diverse in due unità abitative in possesso di ciascuno di essi, occorre distinguere a seconda che i due immobili siano nello stesso comune oppure no. Nella prima eventualità, solo uno dei due fabbricati sarà esente da Imu, a scelta dei contribuenti. Nella seconda ipotesi, invece, l'esonero potrà essere applicato ad entrambi.

Non osta alla qualificazione in esame il fatto che alcune stanze dell'abitazione principale sianolocate a terzi.

Sono soggette ad Imu le case appartenenti alle categorie catastali A1 (immobili di lusso), A8 (ville) e A9 (castelli).

In relazione alla Tasi, l'abitazione principale è normalmente soggetta a tassazione. Non sono previste agevolazioni di legge, ma solo quelle eventualmente deliberate dal comune. A tale scopo, ai comuni è data la possibilità di elevare il tetto massimo di aliquota del 2,5 per mille sino al 3,3 per mille, a condizione che siano previsti alleggerimenti per i contribuenti, sotto forma, ad esempio, di detrazioni. La somma di Imu e Tasi non può eccedere il tetto del 6 per mille. Tale condizione riguarda le abitazioni di lusso che, in linea di principio, scontano entrambe le imposte.

Il confronto

LA NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

- Si tratta dell'unità immobiliare nella quale il contribuente ed i suoi familiari risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente;
- In presenza di due unità immobiliari contigue, autonomamente accatastate e destinate unitariamente ad abitazione principale della famiglia, in linea di principio, i benefici di legge si applicano solo ad una delle due;
- Sono parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze poste a servizio della stessa, purché accatastate come C2, C6 o C7 e in numero non superiore ad una per ciascuna categoria catastale

LA TASSAZIONE AI FINI IMU E TASI

- L'abitazione principale e le relative pertinenze sono esenti da Imu, a meno che si tratti di immobili accatastati nelle categorie A1, A8 e A9;
- L'abitazione principale è normalmente soggetta a Tasi, con una aliquota massima del 2,5 per mille. Non essendo previste agevolazioni di legge, è consentito ai comuni di elevare la suddetta aliquota sino al 3,3 per mille, a condizione di prevedere agevolazioni in favore dei contribuenti

Separazioni e divorzio. Gli effetti dell'assegnazione

Ex casa coniugale, niente Imu

In caso di separazione o divorzio, le differenze tra la disciplina dell'Imu e della Tasi sono piuttosto marcate. In primo luogo, va evidenziato che l'ex dimora coniugale assegnata in sede di separazione o divorzio è esente dall'Imu ma è di regola soggetta a Tasi. L'esenzione Imu, peraltro, non è condizionata alla residenza anagrafica dell'assegnatario nella casa in oggetto e mantiene efficacia sino a quando opera il provvedimento di assegnazione del giudice.

Cambia inoltre la soggettività passiva del tributo. Ed invero, in ambito Imu il coniuge assegnatario si considera titolare del diritto di abitazione. Ciò comporta che gli eventuali adempimenti tributari faranno capo esclusivamente all'assegnatario, a prescindere dall'effettiva titolarità giuridica dell'immobile. Il problema si porrà nell'ipotesi dell'ex casa coniugale di lusso, accatastata ad esempio in A1, che secondo l'interpretazione preferibile non può essere esonerata dall'imposta.

Nella Tasi invece manca qualsiasi disposizione specifica sul punto. Considerato che si tratta di tributi distinti, soprattutto in termini di presupposto impositivo, questo rende impossibile il recepimento automatico della regola Imu. Ne consegue che la fattispecie dovrà essere esaminata alla luce degli ordinari criteri civilistici in materia

di titolarità dei diritti immobiliari. Ciò comporta che la quota Tasi del possessore non potrà che essere imputata al titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento. L'assegnatario, in quanto tale, vanta solo un diritto personale di godimento e quindi, nel contesto della Tasi, deve essere qualificato come un mero detentore.

Alcuni esempi possono meglio chiarire la questione. Immobile in

LA BUSSOLA

Nessuno sconto se la dimora è accatastata come immobile di lusso. Per la Tasi si applicano le regole dell'abitazione principale

proprietà al 100% di uno dei due coniugi, assegnato dal giudice all'altro coniuge. Per l'Imu, assumendo che non si tratti di bene di lusso, vale l'esenzione. Nella Tasi, occorre guardare la percentuale di ripartizione del carico tributario deciso nella delibera comunale. Si supponga che il comune abbia deliberato la quota del 90% al possessore e quella del 10% al detentore. Il coniuge non assegnatario quindi verserà il 90% dell'imposta, mentre l'assegnatario pagherà il restante. Si ipotizzi ora una casa in compro-

prietà al 50% tra i due coniugi, assegnata dal giudice ad uno dei due. In tale eventualità, la Tasi sarà suddivisa in due parti uguali tra i possessori, mentre non sarà dovuta alcuna quota per i detentori.

La disciplina Tasi di riferimento è quella dell'abitazione principale. Troveranno quindi applicazione l'aliquota (spesso, il 2,5 per mille) e l'eventuale detrazione deliberata dal comune per l'abitazione principale, salvo diversa disposizione del comune.

Nella risoluzione n. 5 del 2013 delle Finanze sono stati offerti dei chiarimenti nelle ipotesi in cui l'ex dimora coniugale non fosse stata detenuta in proprietà, in quanto appartenente a terzi. Secondo le Finanze, dunque, nel caso di abitazione detenuta in comodato operano le stesse regole sopra evidenziate, con l'effetto che l'abitazione resta esente da Imu, mentre ai fini Tasi, sarà il comandante a farsi carico della quota del possessore e l'assegnatario della quota del detentore.

Nella diversa ipotesi invece della casa detenuta in locazione, si applicano le regole ordinarie, con l'effetto che l'Imu è dovuta dall'effettivo proprietario con l'aliquota degli immobili locati e la Tasi sarà calcolata con le regole degli immobili diversi dall'abitazione principale.

Le assimilazioni I BONUS DEL FISCO

Per il comodato ai figli esenzione con regolamento

La normativa
della Tasi
recepisce le regole
dell'Imu
sulle esclusioni

PAGINA A CURA DI
Luigi Lovecchio

Nella disciplina dell'Imu, l'abitazione principale, per così dire, "classica", cioè la casa di residenza del contribuente, si accompagna ad una casistica che comprende sia ipotesi di equiparazione ope legis sia fattispecie di assimilazione regolamentare all'abitazione principale. La normativa della Tasi recepisce la nozione di abitazione principale valevole ai fini dell'Imu. Ciò dovrebbe significare l'automatica efficacia di assimilazione (legali e regolamentari). Nessun problema per le assimilazioni regolamentari. Il punto critico è invece rappresentato dal

fatto che, alla luce del testo dell'articolo 13, Dl 201/2011, come riformulato dalla legge n. 147/2013 (legge di stabilità 2014), non siano più ravvisabili previsioni espresse che assimilino ope legis determinate fattispecie all'abitazione principale. Nel secondo comma del suddetto articolo 13 sono elencate alcune ipotesi di esenzione dall'Imu, senza tuttavia che sia rinvenibile una clausola di equiparazione. Il problema si pone, con tutta evidenza, nel contesto di applicazione della Tasi, poiché nell'ambito dell'Imu vi è comunque il completo esonero dal tributo. Ciò, a maggior ragione nelle ipotesi, piuttosto frequenti, in cui il comune abbia deciso di limitare la sfera operativa della Tasi alla sola abitazione principale, senza altre specificazioni. Si ritiene di poter condividere, se non altro per ragioni di semplificazione, la soluzione interpretativa secondo cui le ipotesi di esenzione da Imu recate nel sopra citato articolo 13, Dl 201/2011, rappresentino altrettante fattispecie di sostanziale equiparazione implicita ope legis all'abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La casistica

ASSIMILAZIONI PER REGOLAMENTO

(Applicabili solo in presenza di una delibera del comune)

- Immobili non locati appartenenti ad anziani o disabili residenti in istituti di ricovero.
- Case concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (figli e genitori) che le utilizzano come abitazione principale. L'assimilazione opera solo in presenza di una delle due seguenti condizioni alternative, stabilite a scelta del comune: a) sino ad una quota di rendita di 500 euro. In caso di rendita che supera 500 euro, l'immobile resta assimilato sino

alla suddetta cifra e si considera come bene diverso dall'abitazione principale, per la parte di rendita che eccede il medesimo importo; b) il comodatario appartenga ad un nucleo con Isee non superiore a 15.000 euro. Gli immobili non locati dei soggetti Aire (cittadini italiani residenti all'estero), a partire dal 2014, non sono più assimilabili all'abitazione principale. A decorrere dal 2015, detti beni saranno equiparati ope legis all'abitazione principale, a condizioni più restrittive di quelle previgenti (appartenenza a pensionati, purché non locati né concessi in comodato)

ASSIMILAZIONI PER LEGGE

- Immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari
- Alloggi sociali, come definiti nel decreto del Ministro delle infrastrutture del 22.4.2008
- Ex casa coniugale assegnata al coniuge in sede di

separazione o divorzio

- Unico immobile non locato appartenente al personale delle Forze Armate, delle Forze di Polizia ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 13, comma 2, lettera d) del decreto legge 201/2011

IN EDICOLA



Guida alla nuova GIUSTIZIA CIVILE

TUTTE LE REGOLE INTRODOTTE DALLA LEGGE 162/2014

- Le separazioni e i divorzi dinanzi al Sindaco
- Gli incidenti stradali e il tentativo di accordo
- La convenzione di negoziazione assistita
- L'iscrizione a ruolo per il pignoramento
- Le controversie trasferibili al Collegio arbitrale
- Gli interessi di mora durante il giudizio
- La compensazione delle spese di lite

Novembre | 2014

€ 9,90 + il prezzo del quotidiano

Guida alla nuova giustizia civile

La Guida del Sole 24 ORE che illustra nel dettaglio **tutte le nuove regole** introdotte nel comparto della giustizia civile dal **decreto legge 132/2014**. Gli approfondimenti d'autore sono accompagnati da **schemi esemplificativi** per agevolare la comprensione. In appendice è pubblicato il testo del Dl 132/2014 nella versione convertita dalla legge 162/2014.

**IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE
A € 9,90 IN PIÙ***



Il primo quotidiano digitale

oppure disponibile in formato PDF su www.shopping24.it

GRUPPO 24 ORE

*Offerta valida in Italia dal 24/11/2014 al 31/12/2014

Le proprietà indivise

LA SUCCESSIONE

In attesa del «sì» all'eredità pagamento del curatore

L'obbligo scatta dal giorno del decesso dell'intestatario

PAGINA A CURA DI
Maurizio Bonazzi

Come già accaduto per l'Ici, anche per l'Imu e per la Tasi il legislatore non ha disciplinato le particolari situazioni che si vengono a creare a seguito del decesso del contribuente. A differenza di altri settori impositivi, infatti, i tributi locali sul mattone non prevedono differimenti dei termini di pagamento - e neppure di presentazione della dichiarazione - e nulla dicono in ordine all'istituto dell'eredità giacente. In qualche caso i Comuni hanno provveduto, soprattutto con riguardo alla soppressa Ici, ad integrare le lacune legislative con i propri regolamenti, ma sulla possibilità di differire il termine di versamento dell'Imu dovuta dagli eredi, pesa la discutibile interpretazione fornita dal ministero delle Finanze, che nelle "linee guida" per la predisposizione dei regolamenti Imu, ha precisato che il Comune non può legittimamente stabilire il differimento di pagamento dell'imposta, né attribuire alla giunta comunale il relativo potere, in quanto l'articolo 59 del Dlgs 446/1997, che prevedeva tale facoltà in materia di Ici, non è stato richiamato dalle disposizioni dell'Imu.

Posto che in base all'articolo 459 del Codice civile gli eredi, salvo rinuncia, acquisiscono la soggettività passiva Imu e Tasi dal giorno del decesso del contribuente - e ciò a prescindere dalla presentazione della dichiarazione di successione, che deve essere presentata entro un anno dall'evento luttuoso -, ne deriva che nel caso in cui il contribuente sia deceduto tra il 16 giugno e il 15 dicembre, gli eredi sono tenuti a pagare entro il 16 dicembre (e quindi anche dopo un solo giorno, se il decesso è avvenuto il 15 dicembre) quanto dovuto a saldo dal de cuius.

Sempre entro la stessa data, gli eredi saranno tenuti a versare le imposte calcolate dalla data del decesso alla fine dell'anno, in ragione delle rispettive quote ereditarie. Considerando però che il chiamato all'eredità potrebbe dichiarare di non volerla accettare (entro tre mesi dal decesso se è in possesso

dei beni ereditati, o entro il termine di prescrizione del diritto, in caso contrario), è evidente che, qualora il decesso intervenga a ridosso della data del pagamento dell'Imu e/o della Tasi, un tardivo versamento delle imposte non dovrebbe essere sanzionato dal Comune.

In questo contesto si innesta anche l'articolo 481 del Codice civile, il quale prevede che chiunque vi abbia interesse - e quindi anche il Comune - può chiedere all'autorità giudiziaria di fissare un termine entro il quale il chiamato deve dichiarare se accetta o rinuncia all'eredità. Per completare il quadro normativo di riferimento, occorre aggiungere che l'articolo 528 del Codice civile dispone che quando il chiamato «non ha accettato l'eredità e non è nel possesso dei beni ereditari», il tribunale, sempre su istanza delle persone interessate, o anche d'ufficio, provvede a nominare un curatore dell'eredità.

Atteso che il curatore non è compreso tra i soggetti passivi dell'Imu - e neppure della Tasi - si potrebbe ipotizzare che il pagamento dei due tributi resti sospeso fino al momento in cui non si sia verificata l'accettazione dell'eredità giacente. Tuttavia, non va sottovalutato che la principale funzione del curatore dell'eredità giacente è quella di amministrare il patrimonio ereditario sia per quanto concerne il compimento di atti urgenti (la cui omissione potrebbe comportare un depauperamento dell'eredità), sia con riguardo all'ordinaria gestione dei beni in questione. Quindi è preferibile ritenere che nel periodo che precede l'accettazione, il curatore dell'eredità giacente sia tenuto ad assolvere anche all'obbligo del versamento dell'Imu e della Tasi, in nome e per conto di chi successivamente accetterà l'eredità, e ciò sia con riferimento all'imposta dovuta dal defunto, sia con riguardo a quella dovuta da coloro che poi risulteranno essere gli eredi.

Per fare ciò potrà utilizzare le somme liquide presenti nell'eredità o, eventualmente, procurarsi le alienando cespiti ereditari. Altra questione di particolare delicatezza è quella disciplinata dall'articolo 540 del Codice civile, che riconosce al coniuge il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, purché di proprietà (o solo) del defunto, oppure in comunione tra quest'ultimo e il coniuge superstite. Ne consegue che se la casa coniugale è in comproprietà con un terzo soggetto, il diritto di abitazione non può sorgere e quindi si applicano le regole ordinarie.

Le ipotesi

CASO

Un contribuente **proprietario al 100%** dell'appartamento nel quale era residente è **deceduto** il 20 novembre. Hanno **ereditato i due figli** che abitano altrove. Nel **Comune** in cui si trova il fabbricato la **Tasi** si applica a **tutti gli immobili**

CHI E COME PAGA

I figli pagano:
- il **saldo Tasi** calcolato su **11 mesi al netto** di quanto già versato dal de cuius in acconto;
- **Imu e la Tasi** per il mese di **dicembre** ciascuno in ragione del proprio **50%**

Un contribuente **proprietario del 100%** dell'appartamento nel quale risiedeva è **deceduto** il 7 agosto. Hanno **ereditato la moglie e i due figli** che abitano nella casa. Il **Comune** nel quale si trova il fabbricato ha **deliberato l'aliquota Tasi** solo sulle abitazioni principali

Gli **eredi** pagano il **saldo Tasi** calcolato su **7 mesi** al netto di quanto già versato dal de cuius in acconto. La **vedova**, in quanto titolare del diritto di abitazione, è l'unica **tenuta a pagare la Tasi per 5 mesi**. L'**Imu** non è dovuta in entrambi i casi

Un contribuente **comproprietario** con la moglie della casa di residenza familiare è **deceduto** il 28 ottobre. La **moglie rinuncia all'eredità**. L'**unico figlio** l'accetta. Nel **Comune** in cui si trova il fabbricato la **Tasi** si applica a tutti gli immobili

Il **figlio** è **tenuto al pagamento** del saldo della **Tasi** calcolato su **10 mesi** al netto di quanto già versato in acconto dal de cuius. La **vedova**, in quanto titolare del diritto di abitazione, è l'unica **tenuta a pagare la Tasi per due mesi**. L'**Imu** non è dovuta in entrambi i casi

Parti comuni. Obbligo di presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo

Condominio, paga l'amministratore ripartendo le quote tra proprietari

Per le parti comuni di cui all'articolo 117 del Codice civile (posti auto, alloggio del portiere, lavanderie) e per gli immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà) l'Imu e la Tasi devono essere versate dall'amministratore, prelevando l'importo necessario dalle disponibilità finanziarie comuni e attribuendo le rispettive quote ai singoli proprietari.

All'amministratore competerà anche l'obbligo di presentare la dichiarazione, se dovuta, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello dell'imposizione. È quanto si ricava da un intricato puzzle di interventi normativi e ministeriali. Invero, con riguardo alla soppressa Ici, dopo sette anni dalla sua entrata in vigore, l'articolo 19 della legge 388/2000 aveva previsto che per i beni immobili sui quali risultavano costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il versamento Ici dovesse essere effettuato dall'amministratore che, a tal fine, era autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'imposta dalle disponibilità finanziarie del condominio della multiproprietà, at-

tribuendo le quote ai vari proprietari, con addebito nel rendiconto annuale. Restava invece priva di disciplina l'individuazione del soggetto tenuto al versamento dell'Ici per le parti comuni condominiali.

Con diversi interventi di prassi, il ministero delle Finanze consentì all'amministratore del condominio di effettuare un pagamento unico per tutti i comproprietari.

Con l'avvento dell'Imu si riapirono i problemi in quanto il legislatore si dimenticò nuovamente di disciplinare compiutamente la materia, lasciando così intendere che i pagamenti dovessero essere effettuati dai singoli condomini e dai multiproprietari. Venne poi precisato che per le parti comuni condominiali e le multiproprietà il soggetto tenuto all'obbligo dichiarativo fosse l'amministratore, ma nulla venne chiarito in ordine ai versamenti. Finalmente, con il comma 728-bis della legge 147/2013, è stata reintrodotta la stessa norma contenuta nell'articolo 19 della legge 388/2000 e quindi a decorrere dal 2013 l'amministratore è tornato di nuovo ad essere il soggetto tenuto

ad effettuare il pagamento dell'Imu per la multiproprietà.

Sulla Tasi è dovuto intervenire il ministero delle Finanze il quale, con le Faq del 4 giugno 2014, ha chiarito che l'amministratore è tenuto al versamento sia sui locali di uso comune che su quelli utilizzati in regime di multiproprietà, seguendo un'interpretazione in linea con l'esigenza di semplificazione degli adempimenti tributari.

In definitiva, tenendo anche conto di quanto stabilito dall'articolo 1, comma 685, della legge 147/2013, si può affermare che agli obblighi dichiarativi è tenuto l'amministratore - sia del condominio che della multiproprietà - il quale è anche chiamato al pagamento dell'Imu per i beni in multiproprietà. Per quanto concerne la Tasi, invece, si tratta di una facoltà concessa, ma non di un obbligo di legge, talché, in caso di mancato pagamento, è da ritenere che il Comune sia tenuto ad accertare direttamente i singoli proprietari delle parti comuni.

Le imprese IL TRATTAMENTO

Gli immobili d'azienda restano nel mirino dell'Imu

L'imposta municipale si cumula al prelievo sui redditi

PAGINA A CURA DI
Luigi Lovecchio

■ Gli immobili d'impresa sono particolarmente colpiti dall'Imu. Questo perché il nuovo tributo patrimoniale combina una aliquota media più elevata rispetto all'Ici, alle ordinarie imposte sui redditi. L'impianto dell'imposta prevede infatti che essa sostituisca, oltre all'Ici, l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati. Ne deriva che i beni che non producono reddito fondiario come pure quelli che non scontano l'Irpef subiscono un aggravio di imposizione che non è compensato da alcuna riduzione alternativa del carico fiscale. Gli immobili che si trovano in questa situazione sono quelli non produttivi di reddito fondiario, di cui all'articolo 43 del Tuir, e gli immobili dei soggetti Ires. Gli immobili non produttivi di reddito fondiario sono tutti gli immobili "relativi" alle imprese, senza alcuna distinzione, come si ricava dalla lettura del primo comma del suddetto articolo 43. Ne deriva

che ai fini dell'Imu non vi sono distinzioni tra immobili - merce, immobili strumentali, per natura e per destinazione, e immobili - patrimonio. Fanno eccezione i soli beni merce delle imprese costruttrici non locati, che sono esenti dall'imposta.

Per i fabbricati di categoria D le ragioni di doglianza sono accentuate dal fatto che anche per l'anno 2014 ha trovato applicazione la quota statale pari al 7,6 per mille dell'imponibile. I comuni che vogliono evitare eccessive perdite di gettito si sono avvalsi della facoltà

ALL'ANGOLO

I beni che non producono reddito fondiario subiscono un aggravio di imposizione non compensato da nessuna riduzione fiscale

di elevare l'aliquota sino al 10,6 per mille, acquisendo così l'importo dell'imposta che eccede la misura base. In caso di accertamento, l'intera cifra ottenuta è di spettanza delle amministrazioni locali.

Va inoltre ricordata la speciale regola di determinazione della base imponibile riferita ai fabbricati di categoria D, privi di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. Per tali tipologie immobiliari la difficoltà di individuare una rendita

per fabbricati similari (rendita presunta) ha indotto il legislatore a far riferimento al valore risultante dalle scritture contabili, assunto all'ordito delle quote di ammortamento e rivalutato sulla base di appositi indici ministeriali. La questione più controversa riguardava gli effetti della rendita catastale successivamente attribuita dagli uffici del Territorio (oggi, Agenzia delle entrate).

Il contrasto è stato risolto con la sentenza n. 3160/2011 delle Sezioni unite della Corte di cassazione. In tale pronuncia, la Corte ha privilegiato una interpretazione costituzionalmente orientata della normativa di riferimento. Secondo le Sezioni unite, pertanto, una volta che il contribuente ha presentato denuncia di accatastamento di viene titolare di una situazione giuridica nuova la cui operatività non può dipendere dal maggiore o minore tempo con il quale l'Ufficio del territorio provvede all'assegnazione della rendita. Quest'ultima, quindi, una volta attribuita esplicita effetti sin dalla data della richiesta. Alla luce di tali chiarimenti, è dunque possibile individuare due distinti periodi temporali ai fini della tassazione Imu dei fabbricati D delle imprese, non censiti. Il primo, che inizia con il completamento dei lavori di costruzione e termina con la richiesta di accatastamento, che resta regolato in via definitiva dal criterio del valore contabile. Il secondo,

Tipologia dei fabbricati

01 | FABBRICATI DI CATEGORIA D

- Nell'Imu trova applicazione la quota statale del 7,6 per mille dell'imponibile. I comuni possono elevare l'aliquota sino al 10,6 per mille al fine di incamerare l'extra gettito
- I fabbricati non censiti, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, sono soggetti a imposta con il valore contabile, rivalutato. Una volta attribuita la rendita catastale, la stessa esplica effetti retroattivi sino alla data della richiesta di attribuzione
- Nella Tasi non vi sono regole specifiche. La base imponibile coincide con quella Imu. L'aliquota di base è l'1 per mille, ma la somma di Imu e Tasi non può superare il 10,6 per mille

02 | ALTRI FABBRICATI

- L'Imu si aggiunge alle imposte sui redditi, poiché i beni relativi ad imprese producono redditi d'impresa e non redditi fondiari
- Nella Tasi non vi sono regole specifiche. La base imponibile coincide con quella Imu. L'aliquota di base è l'1 per mille, ma la somma di Imu e Tasi non può superare il 10,6 per mille

do, che inizia con la domanda di accatastamento e termina con l'attribuzione della rendita, che è disciplinato solo in via precaria dal valore contabile. Una volta notificata la rendita, occorrerà infatti liquidare la differenza tra quanto versato con il valore contabile e quanto dovuto sulla base dell'ordinario valore catastale. Se la rendita è stata notificata nel corso del 2014, il contribuente dovrà utilizzare il criterio catastale, in luogo di quello contabile, già in sede del saldo di dicembre.

Nella Tasi gli immobili d'impresa non hanno una disciplina specifica, realizzandosi il recepimento della normativa Imu. La base imponibile dunque coincide con quella dell'Imu. L'aliquota dell'imposta non può eccedere il 2,5 per mille ma deve essere comunque stabilita in modo tale che la somma di Tasi e Imu non superi il 10,6 per mille. Ne consegue che se l'Imu è fissata al massimo di legge, non vi è spazio per l'applicazione della Tasi.

L'Imu sugli immobili d'impresa è deducibile nella misura del 20%, mentre nella Tasi la deduzione è integrale. Va però ricordato che negli immobili abitativi diversi dai beni merce, che concorrono alla determinazione del reddito d'impresa con i criteri dei redditi fondiari, i tributi immobiliari non sono deducibili, in quanto ricompresi nella rendita catastale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'applicazione. La soggettività decorre dalla data di stipula del contratto

Per i beni in leasing paga il conduttore

■ Regole specifiche sono dettate per i beni in leasing. In particolare, recependo una regolatoria vigente nell'ambito dell'Ici, ai sensi dell'articolo 9, Dlgs n. 23/11, ai fini Imu per gli immobili concessi in locazione finanziaria il soggetto passivo è sempre il conduttore, e non la società concedente. La soggettività del conduttore decorre dalla data di stipula del contratto, a prescindere dall'effettiva consegna dell'immobile. La norma opera anche in caso di locazione finanziaria avente ad oggetto un immobile da costruire. In tale eventualità, il bene che deve essere assoggettato a imposizione in capo all'utilizzatore sarà ovviamente l'area fabbricabile, sino all'ultimazione dei lavori di

costruzione. La soggettività passiva del locatario vale per tutta la durata del contratto di locazione finanziaria. Nel caso in cui il bene in leasing sia un fabbricato di categoria D, non censito, per il quale vige lo speciale criterio contabile di determinazione della base imponibile, una volta esercitato il riscatto il valore di riferimento non è dato dal prezzo di riscatto ma dalla sommatoria di questo e dei canoni di locazione finanziaria versati (Cassazione, sentenza n. 7332/2010). Tanto, a prescindere dalla circostanza che il valore di bilancio iscritto dall'acquirente del bene coincide in effetti con il prezzo di riscatto.

Sono sorte controversie tra società di leasing e enti imposi-

tori in ordine alla esatta individuazione della data a partire dalla quale, in presenza di una risoluzione contrattuale, il bene in leasing debba ritenersi rientrato nella soggettività della società concedente. Secondo le società di leasing, ciò avviene solo dopo l'avvenuta riconsegna del bene dall'utilizzatore alla concedente. In questo modo, si ritarda anche di molto la ripresa dei pagamenti dell'imposta. Si pensi all'ipotesi, non infrequente, della risoluzione per morosità del conduttore, determinata dal fallimento di quest'ultimo.

Per l'Ifel, l'Istituto di studio che fa capo all'Anci, invece la normativa di riferimento non richiama in alcun punto la conse-

gna del bene, né ai fini dell'insorgenza iniziale dell'obbligazione tributaria nei confronti dell'utilizzatore né ai fini della cessazione di essa. Di conseguenza, l'obbligo di pagamento dell'imposta deve ritenersi trasferito alla concedente alla sola condizione dell'avvenuta accertata risoluzione del contratto.

Nella Tasi la questione è stata risolta con una disposizione espressa. Occorre in primo luogo ricordare che i beni in leasing anche nella Tasi sono integralmente assoggettati a imposizione nei confronti dell'utilizzatore, in deroga al criterio della titolarità formale dell'immobile. Va peraltro segnalato come, in virtù dello stretto tenore letterale della norma di riferimento, in

presenza di bene in leasing oggetto di una "sub locazione" da parte dell'utilizzatore, la Tasi parrebbe essere integralmente a carico di questi, senza addebito della quota del detentore.

La disciplina di legge inoltre precisa che l'obbligazione del conduttore cessa solo alla data della riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna. Si è tuttavia dell'avviso che proprio la presenza di una specifica previsione all'interno della Tasi sia di ostacolo alla sua estensione all'Imu. Ciò, in considerazione della autonomia delle due discipline e della peculiarità delle disposizioni Tasi in materia di soggettività passiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I terreni
L'IMPOSIZIONENiente Imu se il valore
resta sotto i 6mila euroDevono essere
posseduti
e condotti
da coltivatori
diretti o IapPAGINA A CURA DI
Gian Paolo Tosoni

L'Imu è stata introdotta, all'inizio in forma sperimentale, a decorrere dal 2012 con l'articolo 13 del Dl 201/2011 (convertito con modificazioni dalla legge 214/2011) e ha come presupposto il possesso di fabbricati, di aree edificabili, terreni agricoli siti nel territorio dello Stato. L'imposta dovuta si determina applicando l'aliquota deliberata dal comune alla base imponibile determinata con modalità diverse a seconda della tipologia di immobile e delle caratteristiche del possessore.

In merito ai terreni agricoli, il comma 5 del citato comma 13 e la circolare del ministero dell'Economia n. 3/DF del 18 maggio 2012, stabiliscono che la base imponibile per l'applicazione dell'imposta si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione rivalutato del 25% ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 662/1996, un moltiplicatore pari a 135. Quindi, se per esempio un terreno ha un reddito domi-

nale di 103 euro, la base imponibile per il calcolo dell'Imu sarà 17381,25 [(€ 103 + 25%) x 135].

Qualora il terreno sia posseduto e coltivato da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola sono previste due agevolazioni: la prima, contenuta nel comma 5 dell'articolo 13, attiene al moltiplicatore da applicare al reddito dominicale rivalutato che si riduce a 75; la seconda, invece, consiste in una riduzione della base imponibile. Il comma 8-bis (introdotta dal Dl 16/2012), prevede infatti per i coltivatori diretti e Iap, l'applicazione dell'imposta municipale solo sulla parte di valore eccedente l'importo di 6.000 euro e con le seguenti riduzioni, di importo decrescente all'aumentare del valore dell'immobile:

- del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 6.000 euro e fi-

no a euro 15.500;

- del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500 euro;

- del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 25.500 euro e fino a 32.000 euro.

Pertanto sono esenti da imposta i terreni agricoli di valore pari o inferiore a 6.000 euro posseduti e condotti da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali; oltre tale importo l'applicazione dell'Imu avviene per scaglioni. Le agevolazioni si applicano anche se i terreni di proprietà dei predetti soggetti siano coltivati da società di persone di cui i proprietari siano soci.

Per poter determinare l'imposta, una volta individuata la base imponibile seguendo le specifiche regole a seconda della natura del soggetto che possiede il terreno, è necessario applicare l'aliquota fissata dal Comune. Il comma 6 dell'articolo 13 prevede un'aliquota base dello 0,76% e dà poi ai comuni la possibilità di aumentarla o diminuirla sino a 0,3 punti percentuali. La circolare ministeriale n. 3/DF/2012 precisa che sia il limite minimo sia quello massimo costituiscono dei vincoli invalicabili da parte del comune, il quale, nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può esclusivamente modificare le aliquote, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie.

L'IMU PER I
TERRENIIl calcolo dell'imposta
e il doppio sgravio

Introdotta dall'articolo 13 del Dl 201/2011 (convertito con modificazioni dalla legge 214/2011) l'Imu si applica ai proprietari di fabbricati, di aree edificabili, terreni agricoli siti nel territorio dello Stato. Per quanto riguarda i terreni agricoli, il comma 5 del citato comma 13 e la circolare ministeriale n. 3/DF del 18 maggio 2012, stabiliscono che la base imponibile per l'applicazione dell'imposta si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione rivalutato del 25% ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.

I coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola godono di due agevolazioni: la prima, contenuta nel comma 5 dell'articolo 13, attiene al moltiplicatore da applicare al reddito dominicale rivalutato che si riduce a 75; la seconda, invece, consiste in una riduzione della base imponibile

Sono poi previste specifiche esenzioni dall'imposta. La prima riguarda i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ex articolo 15 della legge 984/1977; sono, inoltre, esenti quelli sui quali l'esercizio dell'attività agricola non è svolta in forma imprenditoriale (ad esempio gli orticelli). L'imposta municipale non si applica assumendo il valore catastale dei terreni per quelli aventi destinazioni particolari come i terreni industriali o quelli destinati a campeggi o parcheggi. In questi casi la destinazione urbanistica dei terreni fa sì che il reddito dominicale diviene irrilevante, e l'immobile diviene pertinenza del fabbricato oppure assume la natura di area edificabile.

Si ricorda, infine, che l'articolo 22 del Dl 66/2014 ha previsto l'emanazione, da parte del ministero dell'Economia, di un decreto mediante il quale saranno stabiliti i comuni che rientrano nel perimetro di montagna e collina. Finora, ha fatto fede l'elenco allegato alla circolare 9/1993. Il nuovo decreto, invece, modifica radicalmente il quadro, individuando tre diverse fasce altimetriche ed estende il numero dei Comuni in cui scatta l'imposta con la conseguenza che molti terreni, situati in comuni considerati fino ad ora montani e quindi esclusi dal pagamento dell'Imu, si troveranno costretti a fare i conti con la prossima scadenza del 16 dicembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ATTENTI A...



Il nuovo decreto del ministero dell'Economia, previsto dal Dl 66/2014, individua tre diverse fasce altimetriche ed estende il numero dei Comuni in cui scatta l'imposta: molti terreni finora esclusi dall'Imu dovranno quindi fare i conti con la scadenza del 16 dicembre

Imposta doppia. Si pagano entrambi i tributi comunali

Aree edificabili, la base è il prezzo di mercato

Ai fini fiscali, ex articolo 2, primo comma, lettera b) del Dlgs 504/1992, un'area si considera edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. Sono inoltre edificabili le aree di sedime di fabbricati in corso di costruzione o di ricostruzione.

Le aree edificabili, al contrario dei terreni agricoli sui quali si applica esclusivamente l'Imu, sono soggette sia al pagamento dell'Imu che a quello della Tasi. Il legislatore però, al comma 667 dell'articolo 1 della

legge 147/2013 ha previsto un limite al secondo in forza del quale la somma dell'aliquota Tasi e quella dell'aliquota Imu non può essere superiore all'aliquota massima consentita per l'Imu che è pari a 10,6 per mille. Per l'anno 2014 i comuni hanno potuto scavalcare tale limite dello 0,8 per mille, ma solo a condizione di aver finanziato, «relativamente alle

IL LIMITE

La somma delle due aliquote non può essere superiore a 10,6 per mille

abitazioni principali e alle unità immobiliari a esse equiparate (...) detrazioni d'imposta o altre misure».

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta corrisponde al valore di mercato dell'area alla data del 1° gennaio 2014, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree fabbricabili aventi analoghe caratteristiche.

Sia ai fini Imu che Tasi, non si considerano fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori di-

retti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap), iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'esercizio dell'attività agricola. La conseguenza è che questi terreni, seppur urbanisticamente edificabili, sono assunti a tassazione ai fini dell'Imu in base al valore catastale e sono esclusi da Tasi. Questa agevolazione si applica anche per i terreni in proprietà di più persone, ma condotti anche da un solo comproprietario in possesso dei requisiti di coltivatore diretto o Iap (circolare ministeriale 3/DF/2012, paragrafo 7.3). Nella fattispecie il terreno viene considerato agricolo per l'intera superficie; per la determinazione della base imponibile il coltivatore

diretto o Iap applicherà il coefficiente 75 mentre gli altri comproprietari utilizzano il coefficiente 135.

Si ricorda che la qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere acquisita anche dalle società di persone e di capitali, nessuna esclusa, a condizione che un socio per le società di persone o un amministratore per quelle di capitali abbia la qualifica di Iap a titolo personale e sia iscritto nella gestione previdenziale; quindi la predetta agevolazione si applica anche a queste società.

Per i terreni edificabili concessi in affitto il proprietario deve assolvere l'Imu e la Tasi sul valore di mercato. Relativamente alla Tasi scatta l'assurda situazione in cui l'affittuario coltivatore e quindi detentore del terreno deve pagare da 10 al 30% della tassa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I fabbricati IL REGIME

Immobili rurali strumentali, Tasi «scontata» all'1 per mille

Le amministrazioni locali non possono applicare maggiorazioni

PAGINA A CURA DI
Alessandra Caputo
Gian Paolo Tosoni

■ I fabbricati rurali strumentali sono esenti da Imu e sono soggetti a Tasi ma con limitazioni. Lo stesso trattamento agevolato non spetta ad altri fabbricati, quindi assume notevole importanza stabilire quando possono essere classificati in questa categoria. Il comma 3 bis dell'articolo 9 del Dlgs 557/1993 prevede che un immobile abbia la qualifica di rurale strumentale quando è destinato «allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile». Nello specifico, godono della qualifica di fabbricato rurale strumentale, quelli destinati:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali;
- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi;
- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Oltre al rispetto del requisito di «destinazione», al fine di definire rurale strumentale un fabbricato è necessario che questo sia iscritto in catasto nella categoria D/10 o possedga, in alternativa, per i fabbricati iscritti in altre categorie, l'annotazione di ruralità rilevabile nelle visure catastali (generalmente la lettera "R"). Si ricorda che, la domanda di iscrizione doveva essere presentata tramite apposita denuncia da parte dei proprietari contenente

un'autocertificazione da parte degli stessi trasmessa agli uffici provinciali dell'agenzia del Territorio entro il 30 novembre 2012. L'invio della denuncia di variazione entro i termini è sufficiente per poter usufruire delle agevolazioni, anche qualora l'agenzia del Territorio non avesse ancora provveduto alla annotazione di ruralità.

Per quanto riguarda l'imposta municipale unica, il comma 708 della legge 147/2013, ne prevede l'esenzione. Dunque non è più applicabile la vecchia disciplina contenuta nel comma 8 dell'articolo 13 del Dl 201/2011, che prevedeva un'aliquota base ridotta allo 0,2% e la possibilità per i comuni di ridurla ulteriormente fino allo 0,1 per cento. Nel 2014 dunque i fabbricati rurali strumentali, non sono più assoggettati all'Imu.

Per quanto invece riguarda la Tasi, sono soggetti al pagamento dell'imposta ma con una specifica limitazione: per i fabbricati rurali ad uso strumentale è prevista l'aliquota pari all'1 per mille e per il comune non è possibile in alcun caso aumentarla, né applicare le maggiorazioni, in quanto il comma 678 dell'articolo 1 della legge 147/2013, stabilisce che l'aliquota non può comunque superare l'1 per mille.

Si ricorda che i fabbricati rurali abitativi (che per essere qualificate tali devono soddisfare congiuntamente tutti i requisiti previsti dal comma 3, del citato articolo 9) non vale lo stesso trattamento agevolato. Questi fabbricati, infatti, per quanto riguarda l'Imu, sono soggetti all'imposta a meno che non abbiano i requisiti di prima casa e, per quanto riguarda la Tasi rientrano tra quelli per i quali i comuni possono deliberare la riduzione dell'aliquota o l'esenzione (se il comune non prevede nulla, sono soggetti al pagamento dell'imposte con le regole generali).

Infine, vale anche per i fabbricati rurali strumentali la ripartizione dell'imposta tra proprietario e affittuario: il comma 681 della legge 147/2013 prevede che, 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. L'occupante versa la Tasi nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della Tasi (o nella misura fissa del 10% in assenza di una specifica previsione). La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

Identikit e imposte

01 | LA DISCIPLINA

Il comma 3 bis dell'articolo 9 del Dlgs 557/1993 prevede che un immobile abbia la qualifica di rurale strumentale quando è destinato «allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile». Rientrano nella classificazione di fabbricati rurali strumentali quelli destinati alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli; alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento. Ma anche all'allevamento e al ricovero degli animali, ad abitazione dei dipendenti esercenti attività

agricola; alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna; all'uso di ufficio dell'azienda; alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli; all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso

02 | GLI ALTRI REQUISITI

Per rientrare nella classificazione i fabbricati devono essere iscritti al catasto nella categoria D/10 o possedere, in alternativa, per i fabbricati iscritti in altre categorie, l'annotazione di ruralità rilevabile nelle visure catastali (generalmente la lettera "R")

03 | NO ALL'IMU, SÌ ALLA TASI

I fabbricati rurali strumentali sono esenti dal pagamento dell'imposta municipale unica (comma 708 della legge 147/2013). Per quanto riguarda la Tasi sono invece soggetti al pagamento dell'imposta ma con un tetto massimo: il comma 678 dell'articolo 1 della legge 147/2013, stabilisce che l'aliquota non può comunque superare l'1 per mille e per il Comune non è possibile in alcun caso aumentarla, né applicare le maggiorazioni. Vale comunque la ripartizione dell'imposta tra proprietario e affittuario secondo quanto previsto dal comma 681 della legge 147/2013

L'agevolazione. Vale per edifici delle imprese costruttrici contabilizzati a magazzino

Per i beni merce confermata l'esenzione dall'Imu

■ Sono soggetti alla Tasi ma esenti dall'Imu. È questa la condizione dei «fabbricati merce», ovvero di quegli immobili alla cui realizzazione e vendita è diretta l'attività dell'impresa. Il comma 9 bis dell'articolo 13 del Dl 201/2011, come modificato dall'articolo 2 del Dl 102/2012, prevede l'esenzione dall'imposta municipale propria dei «fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati». La precedente versione del comma 9-bis (a sua volta introdotto nel Dl 201/2011 dall'articolo 56 del Dl 1/2012, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27) prevedeva invece, in materia di Ici, la possibilità, per i Comuni, di applicare un'aliquota agevolata per un periodo massimo di tre anni purché, nel triennio, rimanesse inalterata la destinazione d'uso e l'immobile non venisse concesso in locazione.

A seguito di queste modifiche normative, dunque, gli immobili merce non sono più soggetti al pagamento dell'Imu per tutto il periodo in cui permanga tale destinazione d'uso e a meno che gli stessi non vengano concessi in locazio-

ne, nemmeno temporaneamente.

L'esenzione Imu per i fabbricati merce non può essere estesa alla Tasi poiché non esiste un'espressa previsione normativa. Infatti, la legge di stabilità 2014 (147/2013), così come modificata dal Dl 16/2014 e dal Dl 66/2014, ha previsto specifiche esclusioni dall'imposizione per alcuni immobili senza includere tra questi i fabbricati merce, che pertanto, sono soggetti alle regole comuni previste per le singole tipologie di fabbricati. Le esplicite esclusioni riguardano i terreni agricoli, gli immobili dello Stato, i rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggio e i bivacchi e gli immobili già esentati dall'Ici.

Dunque il prossimo 16 dicembre, i contribuenti che possiedono fabbricati merce sono chiamati ad effettuare il versamento del saldo dell'imposta se hanno già pagato la prima rata entro il 16 giugno o il 16 ottobre; sono chiamati, invece a versare la Tasi in unica soluzione con un'aliquota pari all'1 per mille, se non hanno versato alcun acconto a causa del mancato invio della delibera da parte del comune nei termini indicati dalla legge (maggio o settembre 2014).

Per quanto riguarda l'aliquota applicabile, si ricorda che quella

di base è pari all'1 per mille, e che i comuni avevano una duplice possibilità:

- ridurre l'aliquota fino all'azzeramento con deliberazione del consiglio comunale;
- aumentare l'aliquota, sempre tramite deliberazione del consiglio comunale, rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma dell'aliquota Imu e di quella Tasi, per ciascuna tipologia di immobile, non può superare l'aliquota massima prevista per l'Imu (pari al 10,6 per mille). Per il 2014 l'aliquota non può comunque essere superiore al 2,5 per mille, maggiorata dello 0,8 per mille se sono concesse deduzioni.

Sulla base di queste indicazioni, dunque, sui fabbricati merce sarà dovuta l'imposta con aliquota pari all'1 per mille in tutti quei comuni che non hanno provveduto a deliberare un'aliquota; sarà invece dovuta con aliquota compresa tra l'1 e il 2,5 per mille in tutti gli altri casi.

L'esenzione da Imu per i fabbricati merce sono quelli posseduti dalle imprese costruttrici o di ripristino e che siano contabilizzati a magazzino nelle scritture contabili.

Gli sconti

FRA ESENZIONI E RIDUZIONI

I residenti all'estero non evitano l'imposta

Per le abitazioni del personale di polizia e forze armate non scatta l'Imu

PAGINA A CURA DI

Giuseppe Debenedetto

■ L'Imu e la Tasi sono due tributi con diversi elementi di vicinanza: stessa base imponibile (rendita catastale per i fabbricati, valore venale per le aree edificabili), stessa definizione di abitazione principale e aree edificabili, stessi termini per il versamento del saldo (16 dicembre) e medesimo canale di versamento (F24). Non mancano però le differenze, non solo dal punto di vista applicativo (in particolare la Tasi viene ripartita tra possessore e occupante), ma anche con riferimento alle riduzioni ed esenzioni, non sempre coincidenti, come si evince dalla tabella riportata a fianco.

In particolare le abitazioni principali e fattispecie assimilate sono esonerate dall'Imu (tranne quelle di lusso) ma pagano la Tasi, distinzione che peraltro rileva ai fini dell'individuazione dell'aliquota applicabile, normalmente più alta per le prime case.

Anche il comparto agricolo è trattato diversamente: i terreni non sono imponibili ai fini Tasi, mentre pagano l'Imu in base a coefficienti moltiplicatori distinti tra coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (75 dal 2014) e tutti gli altri soggetti (135); i fabbricati rurali strumentali sono esenti dall'Imu, ma pagano la Tasi, seppure in misura ridotta con aliquota massima dell'1 per mille. Inoltre i fabbricati merce sono esenti da Imu, mentre pagano la Tasi.

Le fattispecie di esonero derivanti dalla disciplina Ici (immobili pubblici, fabbricati ad uso culturale, religioso, immobili degli enti non commerciali) sono sostanzialmente identiche, ad eccezione dei rifugi alpini non custoditi e dei bivacchi.

Nel complesso, il perimetro di esonero dalla Tasi appare più ampio, poichè i Comuni possono aver azzerato l'aliquota per gli altri fabbricati (caso piuttosto diffuso) e hanno la facoltà (non prevista per l'Imu) di introdurre riduzioni ed esenzioni per abitazioni con unico occupante, a uso stagionale, di soggetti residenti all'estero e per i fabbricati rurali ad uso abitativo.

La mappa

Fattispecie	Imu	Tasi
Abitazioni principali e pertinenze nei limiti di legge	NO = imposta non dovuta (l'imposta si applica in caso di categoria A/1, A/8, A/9)	SI = imposta dovuta
Casa coniugale assegnata al coniuge separato	NO	SI
Abitaz. del personale del comparto sicurezza (forze armate, polizia, vigili del fuoco, eccetera), non locata	NO	SI
Abitazioni di anziani o disabili lungodegenti, non locat	NO se deliberata dall'ente	SI
Abitazioni di cittadini italiani residenti all'estero (AIRE), non locat	SI (la legge 80/14 ha soppresso per il 2014 la facoltà di assimilare tali unità alle abit. principali e previsto un regime agevolato dal 2015)	SI (la legge 80/2014 prevede il pagamento del tributo in misura ridotta di due terzi, ma con efficacia dal 2015)
Abitazioni concesse in comodato a parenti di 1° grado (genitori e figli)	NO se deliberata dall'ente	SI con aliquota dell'abitazione principale, se assimilata ai fini Imu
Alloggi IACP ed altri enti di edilizia residenziale pubblica (ATER, ALER, eccetera)	SI con detrazione di 200 euro NO se con le caratteristiche di alloggi sociali	SI
Alloggi sociali (Dm 22/4/2008)	NO	SI
Alloggi cooperative indivise assegnati ai soci	NO	SI
Fabbricati rurali strumentali	NO	SI (aliquota massima 1 per mille)
Fabbricati rurali abitativi	SI salvo che non siano abitazione principale	SI
Terreni agricoli di coltivatori diretti e IAP	SI moltiplicatore 75	Esclusi (fuori dal campo di imposizione)
Terreni agricoli di altri soggetti	SI moltiplicatore 135	Esclusi
Terreni a immutabile destinaz. agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	NO	Esclusi
Fabbricati "merce", purché non locati	NO	SI
Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	50% (base imponibile ridotta)	50% (stessa base imponibile dell'Imu)
Fabbricati di interesse storico o artistico	50% (base imponibile ridotta)	50% (stessa base imponibile dell'Imu)
Immobili pubblici adibiti ad attività istituzionali	NO (l'imposta è invece dovuta dalle Camere di Commercio)	NO (idem Imu)
Immobili comunali adibiti ad usi non istituzionali	NO (il Comune non paga l'imposta per "confusione")	NO (idem Imu)
Fabbricati appartenenti alla categoria catastale "E" (stazioni, chioschi, distributori di carburante, ecc.)	NO	NO
Fabbricati per uso culturale (musei, biblioteche, archivi, cineteche, eccetera)	NO	NO
Fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese e loro pertinenze: es. oratorio, casa parrocchiale)	NO	NO
Fabbricati della Santa Sede (San Giovanni in Laterano, Villa Barberini, Istituti pontifici, eccetera)	NO	NO
Fabbricati appartenenti a Stati esteri e Organizzazioni internazionali	NO	NO
Terreni ricadenti in aree montane (si veda il nuovo elenco contenuto nel Dm in uscita)	NO	Esclusi
Imm. di enti non comm. destinati ad attività assistenziali, sanitarie, ric. scientifica, didattiche, culturali, ricettive, religiose (esclusi gli imm. posseduti da partiti politici)	NO (in caso di uso promiscuo l'imposta si applica sulla parte commerciale in base ai criteri del Dm 200/2012)	NO (idem Imu)
Immobili per scopi non commerciali di proprietà di fondazioni bancarie	SI	NO
Rifugi alpini non custoditi, punti di appoggio e bivacchi	SI	NO
Altre agevolazioni facoltative per i comuni (solo se espressamente previste da norme legislative)	• art. 21 Dlgs 460/97: Onlus • art. 1 comma 86 legge 549/95: esercizi commerciali in zone precluse al traffico	Oltre alle norme a fianco citate, si vedano i commi 679 e 682 della legge 147/2013 (riduzioni ed esenzioni facoltative Tasi)

Le deduzioni

I CRITERI

Imu deducibile al 20% per i fabbricati strumentali

Irpef al 50% per gli immobili a uso abitativo nel Comune della prima casa

PAGINA A CURA DI
Giuseppe Debenedetto

Tra le novità del 2014 va segnalata la deducibilità parziale dell'Imu dalle imposte sui redditi, intervento reso necessario per alleggerire il carico fiscale per le imprese, dopo l'aumento dell'imposizione per i fabbricati di categoria D.

La legge di stabilità 2013 ha infatti destinato allo Stato il gettito Imu derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%, consentendo ai Comuni di aumentare l'aliquota fino ad ulteriori 0,3 punti percentuali. Dal 2013 è quindi venuta meno, per tali fabbricati, la possibilità di ridurre le aliquote al di

sotto dello 0,76%, rendendo di fatto inapplicabili le agevolazioni previste dalla disciplina Imu ed in particolare la riduzione fino allo 0,40% per gli immobili strumentali delle imprese o posseduti da soggetti Ires. Non solo. La necessità di far quadrare i bilanci, anche per coprire le minori entrate e i tagli dei trasferimenti statali, ha costretto molti Comuni ad aumentare le aliquote, penalizzando di fatto il comparto produttivo.

Un primo intervento per allentare la morsa si è avuto con il Dl 102/2013, che ha abolito il pagamento della seconda rata 2013 dei fabbricati merce, cioè degli immobili costruiti dalle imprese edili e destinati alla vendita, introducendo dal 2014 l'esonero totale per tutto il tempo in cui il fabbricato merce resta invenduto.

La legge di stabilità 2014 ha poi previsto la deducibilità parziale dal reddito d'impresa dell'Imu sui fabbricati strumentali (per destinazione e per natura), con effetto retroattivo, a valere già dal 2013, nella misura del 30%. A partire dal 2014 - e quindi a regime - la deducibilità è scesa invece al 20%.

Le aspettative delle imprese sono comunque rimaste in parte deluse ri-

spetto al disegno originario, che prevedeva una deducibilità al 50% su capannoni e fabbricati industriali. Inoltre, è evidente che la deducibilità dell'Imu produce un vantaggio immediato solo per i contribuenti con un reddito imponibile positivo, mentre le aziende in perdita avrebbero un effetto dilazionato nel tempo, che potrebbe realizzarsi solo in presenza di un reddito imponibile compensabile con perdite di periodi d'imposta precedenti.

Sempre relativamente all'Imu, la legge di stabilità 2014 sottopone a Irpef, nella misura del 50%, il reddito degli immobili ad uso abitativo situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. Tali modifiche hanno effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013 (comma 718, legge 147/2013). Per l'anno d'imposta 2013 - quindi con effetto in Unico e nel 730 presentati nel 2014 - viene tassato al 50% il reddito degli immobili abitativi non locati, situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale del proprietario. Il discrimine è in sostanza rappresentato dal fatto che la seconda casa sia ubicata nello

Le imposte erariali

01 | IMU

- Imposte sui redditi: deducibilità del 20% per i fabbricati strumentali per destinazione e per natura
- Imposte sui redditi: deducibilità del 50% per le abitazioni situate nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale

IRAP: NON DEDUCIBILE

02 | TASI

Imposte sui redditi: deducibilità integrale per imprese e autonomi

IRAP: DEDUCIBILITÀ INTEGRALE PER IMPRESE E AUTONOMI

03 | CONSIDERAZIONI

La deducibilità Imu produce un vantaggio solo per i contribuenti con un reddito imponibile positivo, mentre le aziende in perdita avrebbero un effetto dilazionato nel tempo, che potrebbe realizzarsi solo in presenza di un reddito imponibile compensabile con perdite di periodi d'imposta precedenti

stesso Comune dell'abitazione principale, quindi la seconda casa al mare o in montagna continuerà a non pagare nulla a titolo di Irpef.

Per la definizione di abitazione principale si deve comunque adottare il criterio utilizzato dalla normativa in materia di imposte sui redditi ai fini della deduzione Irpef (articolo 10, comma 3-bis del Tuir), cioè l'abitazione «nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente» (agenzia delle Entrate circolare 11/E del 21 maggio 2014).

Diversa è invece la situazione per la Tasi, la cui disciplina non prevede l'espressa indeducibilità. Risultano pertanto deducibili dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo, nonché dall'Irap tutti gli importi corrisposti a titolo di Tasi.

Sit tratta di un elemento che i Comuni avrebbero dovuto prendere in considerazione in sede di determinazione delle aliquote Tasi, consentendo alle imprese di usufruire delle deduzioni di imposta, invece solo parziali per quanto riguarda l'Imu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA

Il Sole 24 ORE

Guida al Diritto

il Codice di Procedura Civile

TESTO AGGIORNATO CON LA CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE 132 SULLA GIUSTIZIA CIVILE E LE ALTRE MODIFICHE 2014 EVIDENZIATE IN GRASSETTO

Novembre 2014

€ 10,00 + il prezzo del quotidiano

GRUPPO 24 ORE

EDIZIONE NOVEMBRE 2014

Il Codice di Procedura Civile

Il Codice di Procedura Civile **aggiornato con le modifiche introdotte dal decreto legge 132/2014 di riforma della giustizia civile**, nella versione convertita dalla legge 162/2014. Queste novità e le altre intervenute nel corso del 2014 sono **evidenziate in grassetto all'interno del Codice**, per una loro agevole individuazione. Il Codice è preceduto da un approfondimento d'autore che passa in rassegna tutte le modifiche.

IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE
A € 10,00 IN PIÙ*



Il primo quotidiano digitale

oppure disponibile in formato PDF su www.shopping24.it

GRUPPO 24 ORE

*Offerta valida in Italia dal 19/11/2014 al 31/12/2014

Gli utilizzatori

LA DISCIPLINA

Chi detiene l'immobile è obbligato a pagare la Tasi

Se il Comune non ha deliberato all'inquilino si applica la quota del 10 per cento

PAGINA A CURA DI
Pasquale Mirto

Il presupposto impositivo della Tasi si realizza oltre che con il possesso, anche con la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale, e di aree fabbricabili, così come definiti ai fini Imu, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

La quota

La normativa prevede che il Comune possa porre a carico del detentore una quota compresa tra il 10-30 per cento dell'imposta dovuta per l'immobile; la restante parte rimane a carico del proprietario. Se il Comune non ha deliberato nei termini, oppure si è dimenticato di individuare la quota a carico del detentore, si renderà applicabile la quota di base del 10%. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la Tasi è dovuta solo dal possessore. Nel caso di utilizzi inferiori ai sei mesi, ma non riconducibili ad un utilizzo temporaneo, come nell'ipotesi di un contratto di locazione quadriennale che inizia ad ottobre, si ritiene che la soggettività passiva sia comunque in capo all'utilizzatore per tutta la durata della detenzione.

Nel caso di locazione finanziaria, la normativa pone l'intera Tasi in capo al detentore-conduttore, il quale è tenuto a pagare il tributo per il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

Pluralità di possessori

La normativa prevede che «in caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria». La solidarietà opera autonomamente solo con riferimento alle singole categorie «pluralità di possessori» e «pluralità di detentori», non potendo chiedersi al possessore anche la quota non versata dal detentore.

Mentre per il possessore è possibile un pagamento in ragione della quota di possesso, non potendosi individuare validamente un criterio alternativo, laddove il medesimo immobile abbia destinazioni diverse per le singole quo-

te di possesso, la stessa soluzione non può essere individuata per i detentori, pertanto in caso di più detentori, l'obbligazione non può essere frazionata in ragione della «quota di detenzione». Ciò non toglie che i vari detentori possano accordarsi su un criterio di ripartizione della Tasi complessivamente dovuta, criterio che però non potrà vincolare il Comune che, in sede di accertamento, potrà pretendere l'intero importo da uno solo dei vari detentori.

Detentore e possessore

Va anche precisato che la figura del detentore rileva solo quando l'immobile è occupato da soggetto diverso dal possessore e che quest'ultimo non potrà essere contemporaneamente possessore e detentore. Così, ad esempio, in caso di abitazione posseduta da due fratelli, ma destinata ad abitazione principale solo di uno, quest'ultimo pagherà la Tasi per il suo 50% come abitazione principale, e non dovrà anche versare una quota, in qualità di detentore della quota di possesso dell'altro fratello.

Così, anche nel caso in cui il medesimo fabbricato sia utilizzato oltre che dal possessore anche da altri detentori, non si potrà pretendere la Tasi anche da questi. Il caso è tutt'altro che raro perché, oltre all'esempio classico della badante, rientrano in tale ipotesi la moglie non comproprietaria, ma anche gli stessi figli conviventi.

Immobili comunali

Per finire va ricordato che l'occupante versa la Tasi in base ad una percentuale, stabilita dal Comune, dell'ammontare complessivo della Tasi; la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale. Conseguentemente, si dovrebbe pervenire alla conclusione che se il possessore non è tenuto al pagamento, allora non lo sarà neanche il detentore. Il caso si presenta per gli immobili comunali. Se l'immobile comunale è utilizzato per fini istituzionali, allora l'immobile è esente ex lege. Se però è dato in comodato o locazione ad altri soggetti, l'immobile non ricade più nell'alveo dell'esenzione e quindi la Tasi dovrebbe essere dovuta, ma essendoci identità tra soggetto passivo e soggetto attivo, si ritiene che l'obbligazione tributaria si estingua per confusione e quindi il Comune nulla paga (ovviamente) a se stesso. Tuttavia se la quota a carico del possessore è zero, ed il detentore paga una quota della Tasi dovuta dal possessore, allora anche i detentori di immobili comunali non dovrebbero pagare nulla. Tuttavia, non è infrequente il caso di Comuni che pretendono la Tasi sui propri immobili quando questi sono utilizzati da altri.

I punti chiave

01 | L'INQUILINO

La normativa prevede che il Comune possa porre a carico del detentore una quota compresa tra il 10-30 per cento dell'imposta dovuta per l'immobile; la restante parte rimane a carico del proprietario. Se il Comune non ha deliberato nei termini, oppure si è dimenticato di individuare la quota a carico del detentore, si renderà applicabile la quota di base del 10%. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la Tasi è

dovuta solo dal possessore

02 | LOCAZIONE FINANZIARIA

Nel caso di locazione finanziaria, la normativa pone l'intera Tasi in capo al detentore-conduttore del bene in leasing, il quale è tenuto a pagare il tributo per il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna. La normativa prevede che il Comune possa porre a carico del detentore

L'interpretazione. La (discutibile) tesi del Mef

Comodato, il tributo pesa sul proprietario

Il massimo dell'irragionevolezza della Tasi si raggiunge nel caso dei comodati. Ai fini Imu, il Comune, con proprio regolamento, può equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzino come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi: o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di 500 euro, oppure nel solo caso in cui il comodatario (che non è soggetto passivo Imu) appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore a 15mila euro annui.

Il valore di 500 euro è una franchigia che deve tener conto anche della rendita delle pertinenze. Se la sommatoria delle rendite dell'abitazione e delle pertinenze fa 700 euro, i primi 500 euro saranno esclusi dall'Imu, mentre i 200 euro di rendita eccedente la franchigia saranno assoggettati ad Imu.

L'equiparazione all'abitazione principale ai fini Imu determina automaticamente che anche ai fini Tasi l'immobile sia considerato come abitazione principale, ovviamente con tutti i limiti sopra descritti. Pertanto, nell'esempio fatto, ai fini Tasi i primi 500 euro saranno assoggettati come abitazione principale, mentre i restanti 200 euro saranno assoggettati a Tasi, con l'aliquota eventualmente deliberata per gli immobili diversi dall'abitazione principale.

Il Comune però potrebbe aver deciso di assimilare l'abitazione a condizione che il comodatario (cioè l'utilizzatore) appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore a 15mila euro annui. In questo caso, sull'intero valore dell'abitazione non è dovuta l'Imu, ma solo la Tasi.

L'applicazione della Tasi è però complicata dal fatto che esiste un detentore (il comodatario), per il quale non sono previste deroghe particolari. Pertanto, egli sarebbe tenuto a pagare una quota di Tasi, nella misura dal 10 al 30 per cento stabilita dal Comune.

Tuttavia, il Mef ha ritenuto, nelle Faq del 4 giugno 2014, che in tutti i casi di abitazione principale, comprese le ipotesi di assimilazione, la Tasi ricade «interamente sul proprietario». Soluzione questa che è priva di riscontro normativo e solo di apparente semplificazione. Infatti, per la quota di rendita catastale eccedente i 500 euro, il fabbricato non può essere considerato come abitazione principale e quindi, su tale quota andrà utilizzata l'aliquota Tasi prevista per gli altri immobili, e occorrerà ripartire l'importo dovuto tra detentore e possessore.

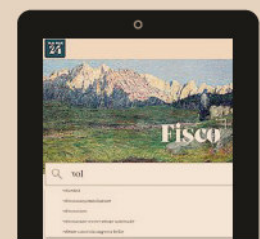
Unica possibilità di uscita da tale pasticcio è l'accordo da parte del possessore, sempre possibile per i tributi locali, indipendentemente dal fatto che tale possibilità sia stata recepita nel regolamento comunale.

IN VETRINA



GUIDA SUL VERSAMENTO DEL SALDO IMU E TASI

Una guida pratica in cui gli esperti del Sole 24 Ore spiegano nel dettaglio come centrare senza rischi, entro la scadenza del 16 dicembre, l'adempimento con il saldo Imu e Tasi 2014. In più l'accesso al dossier online del Sole 24 Ore con tutte le delibere e il calcolatore Tasi



SISTEMA INTEGRATO PLUS PLUS24 FISCO

Plus Plus 24 è l'innovativo sistema integrato di informazione professionale del Gruppo 24 Ore, che rivoluziona il modo di lavorare dei commercialisti. Completa, autorevole, facile da usare ed esclusiva, Plus Plus24 Fisco è consultabile su qualsiasi dispositivo mobile o fisso. La nuova banca dati raccoglie in un solo ambiente l'ampia offerta del gruppo in materia fiscale e giuridica



QUOTIDIANO DIGITALE SU ENTI LOCALI E PA

Un nuovo strumento di lavoro veloce, facile e di agevole consultazione che tutti i giorni, in formato digitale, aggiorna enti locali e Pa sull'attualità e sulla normativa di riferimento. Il Quotidiano digitale è visibile per gli utenti da Pc, tablet e smartphone

Il pagamento LE MODALITÀ CORRETTE

Spazio al bollettino postale con unico conto corrente

F24 precompilati con importi sopra i mille euro solo a intermediari convenzionati

Pasquale Mirto

Le modalità di versamento dell'Imu e della Tasi sono pressoché identiche.

Entrambi i tributi privilegiano l'uso del modello di versamento unitario F24, ma occorre ricordarsi che dal 1° ottobre, per effetto dell'articolo 11, comma 2 del DL 66/2014, i versamenti devono avvenire esclusivamente mediante i servizi telematici nel caso in cui siano state effettuate compensazioni, oppure l'importo da pagare sia superiore a mille euro.

Va però segnalato che l'agenzia delle Entrate, con circolare 27/2014, al fine di evitare complicazioni ha precisato che i contribuenti possono presentare i modelli F24 precompilati da parte

del Comune con saldo finale superiore a mille euro in formato cartaceo presso gli sportelli degli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia, a condizione che non siano indicati crediti in compensazione. Tali limiti e prescrizioni non valgono per i versamenti tramite apposito bollettino postale, sia per l'Imu che per la Tasi. Si tratta di bollettino con un unico conto corrente valido per tutti i Comuni del territorio nazionale. Per questi sono ammessi versamenti superiori a mille euro, ma non possono essere utilizzati crediti in compensazione.

La compensazione

La compensazione è ammessa solo con riferimento a crediti relativi a tributi erariali o contributi previdenziali e assicurativi, nel rispetto di tutte le condizioni normative previste per l'utilizzo di tale strumento.

La compensazione non è invece possibile nel caso in cui si vanti un credito per un tributo comunale, perché in tale ipotesi è come se il contribuente provvedesse autonomamente ad effet-

tuare il rimborso, senza alcun preventivo controllo da parte del Comune.

La sussistenza del credito, invece, dovrà essere accertata dal Comune previa presentazione di una domanda di rimborso. Solo nel caso di accoglimento dell'istanza e solo nel caso in cui il regolamento comunale preveda la possibilità di effettuare la compensazione allora, diversamente da quanto previsto per i crediti erariali, il contribuente verserà l'importo ancora dovuto "al netto" del credito vantato nei confronti del Comune, che non andrà pertanto evidenziato nell'F24, perché il modello F24 non prevede la possibilità di effettuare compensazioni utilizzando crediti comunali. Si ritiene invece possibile l'autocompensazione all'interno dello stesso anno d'imposta nel caso di errata indicazione del codice tributo. Tale possibilità è stata espressamente prevista per l'Imu dalla risoluzione 2/DF del 13 dicembre 2012, a condizione, però, che il contribuente invii apposita comunicazione al Comune con l'indicazione degli importi e dei codici tributo corretti.

Il punto

01 | STESSE MODALITÀ

Modalità di versamento identiche per Imu e Tasi. Privilegiato l'uso del modello F24, ma dal 1° ottobre versamenti esclusivamente mediante servizi telematici nel caso in cui ci siano state compensazioni, o con importo da pagare superiore a mille euro.

02 | F24 PRECOMPILATO

Possibilità di presentare i modelli F24 precompilati da parte del Comune con saldo finale superiore a mille euro in formato cartaceo presso gli sportelli degli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia, purché non ci siano crediti in compensazione: lo ha chiarito l'agenzia delle Entrate.

03 | LE ECCEZIONI

Tali limiti e prescrizioni non valgono per i versamenti tramite bollettino postale. È un bollettino con un unico conto corrente valido per tutti i Comuni. Per questi sono ammessi versamenti sopra i mille euro, ma non possono essere utilizzati crediti in compensazione.

Identica possibilità si ritiene debba essere riconosciuta anche per la Tasi.

Codici tributo

Per quanto riguarda i codici tributo, occorre segnalare che gli enti pubblici sono tenuti a versare l'Imu e la Tasi mediante il modello F24EP, utilizzando i codici tributo istituiti, quanto all'Imu con risoluzione 53/E del 2012, quanto alla Tasi, con risoluzione 47/E del 2014.

L'Imu, a differenza dell'Ici, non dispone per legge di modalità di pagamento particolari per i residenti estero, pertanto questi devono utilizzare le modalità ordinarie di pagamento tramite F24. Tuttavia, il ministero dell'Economia ha precisato, colmando il vuoto normativo, nel comunicato del 31 maggio 2012, che i residenti all'estero, nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti Imu dall'estero, devono procedere effettuando un bonifico diretto sia al Comune che allo Stato. Per la Tasi, invece, nulla è stato previsto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abitazione e relativa pertinenza

ESEMPIO A CURA DI Luca De Stefani

ESEMPIO CON SOLA IMU

Un contribuente è proprietario al 100% di un'abitazione che dispone di una pertinenza. L'abitazione ha una rendita catastale di 710,13 euro, la pertinenza di 112,38 euro. Entrambe sono ubicate nel Comune di Castelfranco Veneto, in provincia di Treviso. In questo caso il Comune in cui è situato l'immobile prevede per le abitazioni una aliquota Imu pari all'1,06%. La stessa aliquota è prevista per le relative pertinenze diverse dall'abitazione principale. Ne segue che il saldo Imu da versare entro la scadenza del 16 dicembre 2014 è pari a 732 euro. Tale somma si ricava facendo il seguente calcolo: $822,51 \times 105\% \times 160 \times 1,06\% \times 50\%$. Riproduzione parziale: pubblichiamo solo le parti del modello F24 utili a illustrare l'esempio.

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI										IDENTIFICATIVO OPERAZIONE			
codice ente/ codice comune	Rend. Immob. catastale	Acc. Saldo	numero Immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati					
C 1111		X	002	3918		2014	732,00						
detrazione							TOTALE G		732,00 H	SALDO (G-H)		732,00	
SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI													
codice sede	codice ditta	c.c.	numero di riferimento	causale	importi a debito versati	importi a credito compensati							
INAIL													
TOTALE I													
codice ente	codice sede	causale contributo	codice posizione	periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa	importi a debito versati	importi a credito compensati							
TOTALE M													
FIRMA							SALDO FINALE		EURO +		732,00		
ESTREMI DEL VERSAMENTO										(DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)			
DATA				CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE		Pagamento effettuato con assegno		bancario/postale					
giorno	mese	anno		AZIENDA	CAB/SPORTELLI	n.ro		circolare/vaglia postale					
16	12	2014				tratto / emesso su		cod. ABI		CAB			
Autorizzo addebito su conto corrente codice IBAN					firma								

1* COPIA PER LA BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

La compilazione
GLI ESEMPI

Regole comuni per il calcolo della base imponibile

Rendita catastale rivalutata del 5% e risultato moltiplicato per il coefficiente

PAGINA A CURA DI
Luca De Stefani

Una volta individuato su quali immobili va pagata solo l'Imu, solo la Tasi o entrambi, il calcolo delle relative basi imponibili è facilitato, in quanto le regole sono identiche. Imponibile Imu e Tasi infatti coincidono. La rendita catastale, indicata nella visura catastale, deve essere rivalutata del 5% e poi il risultato va moltiplicato per uno dei seguenti coefficienti:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (abitazioni) e nelle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (box o posti auto pertinenziali) e C/7 (tettoie), con esclusione degli A/10 (uffici e studi privati);
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B (tra cui ospedali e musei) e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, eccetto i D/5;
- 55 per i fabbricati classificati in C/1.

La base imponibile Imu e Tasi è pari al risultato della moltiplicazione tra la rendita catastale rivalutata e il relativo coefficiente: è la base imponibile.

Esempi

Il primo esempio in alto a destra riguarda un proprietario al 100% dell'abitazione principale (rendita catastale 2.357,63 euro) con relativa pertinenza (rendita catastale 99,16 euro) nel Comune di Padova, con aliquota Tasi dello 0,27%. Il saldo da versare è di 557 euro (2.456,79 euro x 105% x 160 x 0,27% x 50%). Nel secondo esempio, una società è proprietaria al 100% di un ufficio (rendita catastale 1.465,70 euro) a Mogliano Veneto (Tv), dato in locazione. Il Comune prevede per i fabbricati A/10 un'aliquota Imu dello 0,76%, un'aliquota Tasi dello 0,20% e il versamento del 10% della Tasi da parte dell'occupante l'immobile. La società il 16 giugno 2014 ha provveduto a versare l'acconto Imu con le aliquote dell'anno precedente, in quanto il Comune non aveva ancora provveduto alla delibera e quindi con aliquota dello 0,86%.

Il 16 dicembre la società dovrà pagare: un saldo Imu di 406 euro ((1.465,70 x 105% x 80 x 0,76%) - (1.465,70 x 105% x 80 x 0,86% x 50%)) e un saldo Tasi di 111 euro ((1.465,70 x 105% x 80 x 0,20% x 90%) / 2).

Casi possibili

SALDO TASI PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVA PERTINENZA

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE			
codice ente/ codice comune	Ravv. immob. variaz.	Acc. Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
G 2 2 4		X	002	3958		2014	557,00	
detrazione								
TOTALE G							557,00 H	
								✓ SALDO (G-H)
								557,00
SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI								
	codice sede	codice ditta	C.C.	numero di riferimento	causale		importi a debito versati	importi a credito compensati
INAIL								
TOTALE I								
								✓ SALDO (I-L)
codice ente	codice sede	causale contributo	codice posizione	da mm/aaaa	periodo di riferimento: a mm/aaaa		importi a debito versati	importi a credito compensati
TOTALE M								
								✓ SALDO (M-N)
FIRMA							SALDO FINALE	
							EURO + 557,00	

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

DATA			CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE		Pagamento effettuato con assegno	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO	n.ro	☐ bancario/postale ☐ circolare/vaglia postale
16	12	2014				
tratto / emesso su					cod. ABI	CAB
Autorizzo addebito su conto corrente codice IBAN					firma	

1° COPIA PER LA BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

SALDO IMU E TASI SU UFFICIO CONCESSO IN LOCAZIONE DA SOCIETÀ PROPRIETARIA AL 100%

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE			
codice ente/ codice comune	Ravv. immob. variaz.	Acc. Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
F 2 6 9		X	001	3918		2014	406,00	
F 2 6 9		X	001	3961		2014	111,00	
detrazione								
TOTALE G							517,00 H	
								✓ SALDO (G-H)
								517,00
SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI								
	codice sede	codice ditta	C.C.	numero di riferimento	causale		importi a debito versati	importi a credito compensati
INAIL								
TOTALE I								
								✓ SALDO (I-L)
codice ente	codice sede	causale contributo	codice posizione	da mm/aaaa	periodo di riferimento: a mm/aaaa		importi a debito versati	importi a credito compensati
TOTALE M								
								✓ SALDO (M-N)
FIRMA							SALDO FINALE	
							EURO + 517,00	

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

DATA			CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE		Pagamento effettuato con assegno	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO	n.ro	☐ bancario/postale ☐ circolare/vaglia postale
16	12	2014				
tratto / emesso su					cod. ABI	CAB
Autorizzo addebito su conto corrente codice IBAN					firma	

1° COPIA PER LA BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

Nota: riproduzione parziale. Pubblichiamo solo le parti del modello F24 utili a illustrare l'esempio

Le correzioni

LE OPPORTUNITÀ

Omessa dichiarazione, sanzioni ridotte al 10%

Occorre presentare
pagamento
e modello
entro il 28 settembre
del prossimo anno

PAGINA A CURA DI
Luca De Stefani

■ Prima di avvalersi del ravvedimento operoso per sanare l'omesso o insufficiente versamento della prima rata Imu 2014 (cioè dell'acconto 2014), possibile fino al 30 giugno 2015, è bene verificare le delibere comunali sul tema, in quanto potrebbero prevedere una sanatoria gratuita, applicabile solo alla prima rata Imu per il 2014, grazie al caos generato dall'introduzione della Tasi e alla risoluzione del ministro dell'Economia del 23 giugno 2014. 1/DF.

Scadenze Imu

L'Imu si versa in due rate (in tre per gli enti non commerciali), dove la prima, in acconto, va pagata entro il 16 giugno, mentre la seconda, a saldo, scade

il 16 dicembre.

Per calcolare la prima rata Imu si applicano le aliquote e le detrazioni (non la base imponibile), in vigore l'anno precedente, senza dover verificare le modifiche approvate dai vari Comuni per il 2014 (controllo da fare, invece, per il saldo del 16 dicembre). Le delibere comunali devono essere pubblicate sul sito Internet del ministero dell'Economia entro il 28 ottobre di ciascun anno (senza pubblicazione nei termini, valgono le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente).

Ravvedimento operoso

In caso di omesso o insufficiente versamento dell'acconto e del saldo Imu per il 2014, è possibile avvalersi del ravvedimento operoso entro il 30 giugno 2015, cioè entro il "termine" per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione" (Circolare 29 aprile 2013, 1/DF). Per la prima rata 2014, quindi, il ravvedimento non scade "entro un anno dall'omissione o dall'errore", cioè entro dodici mesi dal 16 giugno 2014, ma scade il 30 giugno 2015.

Per sanare la posizione per tutto il 2014 (acconto e saldo), si dovrà versare l'Imu dovuta e la sanzione ri-

dotta, oltre agli interessi dell'1% annuo, "da calcolare sull'imposta, rapportati agli effettivi giorni di ritardo". La sanzione ordinaria sarebbe del 30%, ma con il ravvedimento operoso è ridotta:

- **al 0,2% per giorno di ritardo, per i primi 14 giorni di ritardo;**
- **al 3% (30%/10) dal quindicesimo al trentesimo giorno di ritardo;**
- **3,75% (30%/8) dal trentunesimo giorno, fino al termine per la presentazione della dichiarazione Imu relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione, cioè entro il 30 giugno 2015.**

Oltre a queste regole standard, che comunque saranno modificate dal primo gennaio 2015, grazie all'articolo 44, comma 14, della legge distabilità 2015, secondo la circolare I D/F del 29 aprile 2013, vi è un'altra particolare regola per ravvedersi del mancato versamento, anche dopo il 30 giugno dell'anno successivo a quello di competenza. Questa particolare sanatoria Imu scatta solo in caso di "omissione della presentazione della dichiarazione" Imu e consente di ridurre la sanzione ordinaria del 30% al 10%, cioè "ad un decimo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione".

cioè 1/10 del 100% (articolo 14 del Dlgs 504/1992). Può essere utilizzata solo se il pagamento e il modello vengono presentati "con ritardo non superiore a novanta giorni e cioè entro il 28 settembre" 2015.

Agevolazioni comunali

Prima di procedere al pagamento delle sanzioni ridotte con il ravvedimento, è consigliabile verificare le deliberazioni comunali, in quanto potrebbe essere stata deliberata una sanatoria gratuita, solo per la prima rata Imu per il 2014. Con la circolare 1/DF, infatti, il l'Economia ha invitato i Comuni, solo per la "scadenza della prima rata" della Tasi del 16 giugno 2014, a stabilire un "termine ragionevole" entro il quale i contribuenti possano regolarizzare l'insufficiente o ritardato versamento senza sanzioni ed interessi, in applicazione dell'articolo 10 dello Statuto del contribuente. Il Ministero ha ritenuto che debbano applicarsi "analoghe considerazioni" anche per l'Imu, considerando che le criticità dell'istituzione della Tasi "hanno finito per avere riflessi anche sulla debenza e sul meccanismo applicativo dell'Imu". Ecco che solo per la prima rata Imu 2014, potrebbe essere prevista una sanatoria gratuita.

Omesso versamento saldo 2013

Lo scorso 30 giugno 2014 è scaduta la possibilità di sanare l'omesso versamento del saldo 2014 con il ravvedimento operoso (articolo 13 del Dlg 472/1997).

Poteva essere effettuato, infatti, solo entro il "termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione".

La sanzione ordinaria del 30%, quindi, poteva essere ridotta ad un ottavo del minimo (cioè al 3,75%), se la regolarizzazione fosse avvenuta entro il 30 giugno 2014.

Insufficiente saldo 2013

Solo nel "caso di insufficiente versamento della seconda rata" dell'Irnu per l'anno 2013, l'articolo 1, comma 28, della legge 147/2013 ha previsto la non applicazione di sanzioni e interessi, a condizione che la differenza fosse pagata "entro il termine di versamento della prima rata, relativa alla medesima imposta, dovuta per l'anno 2014", cioè entro il 16 giugno 2014. In base ad un'interpretazione letterale, si ritiene che questa agevolazione sia applicabile solo agli insufficienti versamenti e non a quelli omessi.

Saldo con correzioni

ESEMPIO DI RAVVEDIMENTO

Un contribuente è **proprietario al 100%** di un'abitazione nel Comune di Caorle, in provincia di Venezia. Questa abitazione ha una **rendita catastale** di 223,24 euro. Il contribuente non ha provveduto al versamento dell'**acconto Imu** il 16 giugno 2014 e ha deciso di regolare il **versamento** entro la scadenza del 16 dicembre 2014. In questo caso, il Comune dov'è situato l'immobile prevede un'**aliquota Imu dello 1,06%**. L'acconto Imu che doveva versare entro il 16 giugno 2014 era di 199 euro ($223,24 \times 105\% \times 160 \times 1,06\% \times 50\%$). Provvedendo però il 16 dicembre 2014 a pagare con **ravvedimento**, l'acconto da versare sarà pari a **207 euro**. Di questa cifra **7 euro** sono di **sanzioni** ($199 \times 3,75\%$) e un euro è di interessi. Ecco come va effettuato il calcolo: $199 \times 183 \text{ giorni} \times 1\% / 365$. **Riproduzione parziale:** pubblichiamo solo le parti del modello F24 utili a illustrare l'esempio

[illegible]