

Il saldo 2014 Imu e Tasi: regole a confronto

di Fabio Garrini - dottore commercialista e revisore legale

A differenza dello scorso anno dove le regole applicative erano rimaste incerte sino a qualche giorno prima della scadenza, per il 2014 la determinazione del saldo dei tributi locali non dovrebbe nascondere sorprese. Nel presente intervento verranno riepilogate le regole utilizzabili per il calcolo del saldo di entrambe le imposte, proponendo esempi di calcolo e di compilazione del modello F24, segnalando alcune (tra le molte) criticità che potrebbero essere riscontrate nella gestione del tributo.

Unica possibile (ma improbabile, a questo punto) sorpresa dell'ultim'ora è legata alla nuova individuazione dei terreni montani al fine del riconoscimento dell'esenzione Imu (ai fini Tasi tutti i terreni privi di destinazione edificatoria sono esenti di default); detto decreto, però, tarda a essere pubblicato, con la conseguenza che anche per il 2014 si considereranno montani quei Comuni che, da oltre 20 anni, vengono in tal senso qualificati dalla Circolare n.9/93. Va segnalato che, anche recentemente, si parla insistentemente dell'ennesima rivoluzione nell'ambito dei tributi locali, al fine di accorpate le imposte attualmente previste: tale modifica però riguarderà il futuro (2015 o 2016, occorrerà capire), ma nessun influenza avrà sul presente periodo d'imposta 2014.

Le regole per il saldo

Entrambe le imposte prevedono una modalità di versamento incardinata sulle due scadenze classiche, una prima in acconto da corrispondere entro il 16 giugno, una seconda a saldo, a conguaglio dell'imposta dovuta sull'intera annualità, la cui scadenza è prevista per il 16 dicembre; sul punto, peraltro, va notato come solo per l'Imu è esplicitamente prevista la possibilità del versamento "in unica soluzione" entro la scadenza per l'acconto (quindi lo scorso 16 giugno), anche se non pare che nessun Ente locale possa in alcun modo censurare il comportamento del contribuente che abbia seguito la medesima modalità anche per la Tasi (soluzione comunque piuttosto azzardata viste le molte modifiche che devono essere costantemente gestite in relazione ai tributi locali).

Per il 2014, il versamento basato sulle scadenze tradizionali di giugno e dicembre ha trovato applicazione solo per l'Imu, mentre la Tasi ha visto una situazione del tutto particolare frutto dei ritardi con i quali sono state approvate dai diversi Comuni le aliquote d'imposta.

Imu

Per quest'anno non vi sono deroghe alla regola generale. I versamenti dallo scorso anno devono avvenire secondo le seguenti regole:

- la prima rata è assolta sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente;
- il saldo dell'imposta va operato con eventuale

conguaglio sulla prima rata versata, calcolato sulla base di aliquote e detrazioni deliberate dal Comune per il 2014 e pubblicate sul sito ministeriale entro il 28 ottobre dell'anno in corso.

I Comuni possono approvare le aliquote differenziandole in ragione delle diverse fattispecie impositive e della meritevolezza riconosciuta alla specifica situazione. La [Circolare n.3/DF/12](#) ribadisce che al Comune è riconosciuta la potestà di diversificare le aliquote all'interno dei limiti minimi e massimi stabiliti dalla legge nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione.

L'aliquota di base dell'imposta è stata fissata allo 0,76%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il range dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%).

Per l'abitazione principale (nelle poche situazioni in cui questa risulta imponibile, come nel caso di immobili di categoria A/1, A/8 e A/9) l'aliquota è fissata a un livello inferiore, pari allo 0,4% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali. Peraltro, per l'abitazione principale è prevista anche l'applicazione della detrazione.

Il D.L. n.102/13 ha introdotto a regime l'esenzione a favore degli immobili posseduti dai costruttori, non locati e destinati alla vendita. La norma non stabilisce espressamente se detta esenzione si estenda anche alla Tasi, ma la logica porta alla risposta affermativa.

TRIBUTI LOCALI

Tasi

Il tema delle scadenze 2014 relative all'imposta sui servizi è ben più complesso di quello concernente l'Imu: malgrado sia presente una regola a regime analoga a quella in precedenza descritta per il tributo maggiore, ai fini Tasi, per il 2014, la gestione dei versamenti risulta strettamente legata al momento in cui il Comune ha approvato (e successivamente pubblicato) le aliquote d'imposta. Per quest'anno i contribuenti, in relazione all'ubicazione dei propri immobili, si possono trovare in una delle seguenti 3 situazioni:

- per gli immobili ubicati nei Comuni per i quali le aliquote e i regolamenti erano stati approvati entro lo scorso 23 maggio e quindi pubblicati sul sito ministeriale entro il 31 maggio, l'acconto doveva essere versato entro la scadenza del 16 giugno;

- se alle sopraindicate date non erano intervenute approvazione e pubblicazione, a giugno i contribuenti non dovevano versare alcunché. Se aliquote e regolamenti sono stati successivamente approvati entro il 10 settembre e pubblicati entro il 18 settembre, l'acconto doveva essere liquidato entro il 16 ottobre;
- per i Comuni in relazione ai quali neppure entro lo scorso 18 settembre siano stati resi disponibili i parametri di calcolo, nessun acconto era dovuto e quindi l'imposta dovrà essere versata interamente a saldo entro la scadenza del 16 dicembre 2014. In quest'ultimo caso, visto il tenore letterale della norma, l'imposta 2014 va determinata sulla base dell'aliquota standard (1 per mille) verificando il rispetto del tetto congiunto tra Imu e Tasi e imputando al detentore dell'immobile una percentuale del 10% dell'imposta complessivamente dovuta per l'immobile.



L'aliquota Imu vincola la Tasi

Uno degli aspetti certamente più complessi da gestire, a livello operativo, per la Tasi, risiede nel fatto che l'aliquota della nuova imposta sui servizi indivisibili dipende da quanto il Comune ha stabilito in relazione al tributo maggiore. Il Comune può infatti determinare l'aliquota Tasi tenendo conto dei seguenti vincoli, non sempre facilissimi da interpretare leggendo i singoli regolamenti:

- per i fabbricati rurali a uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille, ossia l'aliquota base del tributo (tale limite non può in alcun caso essere incrementato dal Comune, nemmeno azionando la deroga dello 0,8 per mille di cui in seguito si dirà).
- la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013, quindi si deve fare riferimento a un tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in

relazione alle diverse tipologie (ossia il 6 per mille per le abitazioni principali). Tale verifica incrociata tra Imu e Tasi viene definita "primo limite" dalla [Circolare n.2/DF/14](#);

- transitoriamente, per il solo periodo d'imposta 2014, l'aliquota massima Tasi non può eccedere il 2,5 per mille, vincolo che la citata Circolare n.2/DF/14 definisce "secondo limite";
- il D.L. n.16/14, anche in questo caso per il solo periodo d'imposta 2014, consente ai Comuni di derogare ai due limiti da ultimo richiamati per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari assimilate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico d'imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi in passato con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili. Dalla Circolare n.2/DF/14 si apprende però un dettaglio molto interessante in merito all'applicazione di questa maggiorazione dello 0,8 per mille: detto incremento deve essere complessivo

TRIBUTI LOCALI

per entrambi i limiti e ciascun ente può scegliere se imputare tutto l'incremento a uno dei due oppure ripartirlo tra essi.

Con questa articolatissima situazione diventa ancora una volta di più fondamentale verificare puntualmente la delibera e il regolamento adottati dal singolo Comune, verificando in parallelo quanto previsto ai fini Imu e ai fini Tasi.

Le fattispecie imponibili

I due tributi comunali Tasi e Imu viaggiano parallelamente e, in generale, si vanno a sommare per le diverse tipologie di immobili, seppure con i vincoli incrociati di aliquote in precedenza ricordati. Gli immobili sono soggetti al prelievo Tasi applicando le medesime basi imponibili stabilite ai fini Imu:

- per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al

categorie catastali	moltiplicatori
fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5	80
fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5	65
fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

- per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la determinazione della base imponibile molti Comuni mettono a disposizione valorizzazioni per zone omogenee del territorio.
- per i terreni agricoli, la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135, ridotto a 75 per quelli coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti nella

1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i moltiplicatori previsti per la specifica categoria catastale. Per i fabbricati D privi di rendita occorre utilizzare i valori catastali moltiplicati per i coefficienti annualmente approvati (per il 2014 occorre far riferimento al D.M. 19 febbraio 2014). La base imponibile dei fabbricati, sia ai fini Imu che Tasi (vedasi [risposte faq del MEF 3 giugno 2014](#)), è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del D.Lgs. n.42/04 e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Le due predette riduzioni non sono cumulabili nel caso di immobili che abbiano entrambe le caratteristiche (quindi in tal caso al massimo si potrà beneficiare di una riduzione del 50%).

previdenza agricola. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da IAP, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000, con riduzioni a scaglioni sino al valore imponibile di € 32.000.

Malgrado le evidenti analogie, vi sono però anche delle marcate differenze tra le due imposte circa gli immobili da assoggettare al prelievo:

- ai fini IMU abitazioni principali e pertinenze, fabbricati assimilati, nonché i fabbricati rurali strumentali, sono esenti, mentre tale imposta è dovuta su tutti gli altri fabbricati, sui terreni agricoli e sulle aree edificabili;
- Ai fini Tasi sono invece i terreni agricoli a essere esentati dal prelievo, mentre l'imposta è dovuta su tutte le altre fattispecie di immobili.

Questo significa che non su tutti gli immobili sono dovuti entrambi i tributi, visto che nelle descritte situazioni il contribuente è tenuto a versare solo uno dei due.

TRIBUTI LOCALI

Tipologie di immobili	Assoggetta- te all'Imu	Assoggetta- te alla Tasi
Fabbricati in genere	SI	SI
Abitazioni principali ed equi- parate (con relative perti- nenze)	NO	SI
Fabbricati rurali strumentali	NO	SI
Terreni agricoli ed incolti	SI	NO
Aree fabbricabili	SI	SI

Abitazione principale

L'aspetto più controverso del prelievo locale negli ultimi due anni è stata l'applicazione dell'imposta ai fabbricati destinati ad abitazione principale (nonché relative pertinenze e fabbricati assimilati): dal 2014 è previsto che tali immobili siano assoggettati alla sola Tasi, mentre risultano di regola esenti da Imu. Il prelievo tramite imposta municipale è limitato alle "prime case" di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, nel qual caso è riconosciuta un'aliquota ridotta (variabile tra lo 0,2% e lo 0,6%), nonché una detrazione di 200 euro.

Prima di tutto occorre qualificare detti immobili. Per considerare abitazione principale un fabbricato è necessario che siano rispettati due requisiti:

1. congiunto accatastamento: l'immobile deve essere iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare. Conseguentemente, il contribuente che deciderà di utilizzare, come unica abitazione, immobili che catastalmente sono separati, non potrà considerarli entrambi abitazione principale ma, al contrario, solo per uno potrà invocare le agevolazioni per abitazione principale, mentre l'altro dovrà scontare l'imposta sulla base dell'aliquota ordinaria stabilita dal Comune;
2. dimora e residenza coincidenti: viene richiesto il duplice requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica nell'immobile per il quale si invocano le agevolazioni. Può considerarsi abitazione principale solo l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso di più immobili appartenenti al nucleo familiare, ove marito e moglie presentano dimora e residenza difformi tra di loro, occorre prestare attenzione: come precisato dalla Circolare 3/DF/12, tale previsione limita l'applicazione del vincolo al nucleo familiare nel solo caso di immobili ubicati nello stesso Comune, mentre se gli immobili sono ubicati sul territorio di diversi Comuni tale previsione non sa-

rebbe operativa, con la conseguenza che ciascun coniuge per la verifica della spettanza delle agevolazioni dovrà valutare solo la propria posizione (verificando la coincidenza di dimora abituale e residenza).

Il trattamento previsto per l'abitazione principale è esteso alle relative pertinenze: ai fini Imu e Tasi sono tali esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate. La norma si riferisce anche alle pertinenze iscritte in catasto unitamente all'unità a uso abitativo: questo significa che nella verifica delle pertinenze occorre controllare che non ve ne sia alcuna inglobata nell'abitazione principale, nel senso che abitazione e pertinenza risultano accatastate congiuntamente e sono rappresentate da un unico identificativo catastale e un'unica rendita, perché in tal caso occorre ridurre il numero di pertinenze "esterne" agevolabili. Una verifica che probabilmente molti trascureranno di mettere in atto.

Ai fini Tasi l'imposta viene calcolata applicando le agevolazioni che ciascun Comune ha introdotto in relazione a tale fattispecie impositiva, agevolazioni che possono presentarsi nelle forme più disparate: si può verificare il caso frequente della semplice aliquota agevolata, per passare a una detrazione fissa, alla detrazione per scaglioni di rendita dell'abitazione, una detrazione per figli a carico, una detrazione per disagi familiari (età del contribuente o presenza di disabili nel nucleo familiare), sino ad arrivare al riconoscimento di aliquote o detrazioni particolari subordinate al rispetto di indici Isee del nucleo familiare. Queste sono solo alcune delle possibili varianti che possono essere riscontrarsi all'interno di ciascun regolamento.

Per chi ritiene che il calcolo dell'imposta dovuta per l'abitazione principale non sia complicato, è bene che verifichi l'esempio che segue: si tratta di una situazione piuttosto articolata, ma poi non così rara.

Esempio

Giovanni Verdi è proprietario di un immobile destinato ad abitazione principale cat. A/7 di rendita euro 1.500 oltre a due autorimesse di categoria C/6 con rendita rispettivamente di euro 150 e euro 100. Giovanni è padre di due figli, Mario di anni 16 a Francesca di anni 21, entrambi a carico.

È prevista una detrazione fissa di € 100. È inoltre prevista una detrazione aggiuntiva di € 80 per ciascun figlio a carico di età inferiore ai 18 anni. È infine pre-

TRIBUTI LOCALI

vista una detrazione a scaglioni di rendita (da verificare su abitazione + pertinenza), aggiuntiva rispetto alle precedenti, pari ad euro 100 per rendita sino ad euro 500, euro 80 per rendita sino ad euro 1.000, pari ad euro 50 per rendita sino ad euro 1.500, pari ad euro 30 per rendita sino a euro 2.000.

Aliquota Imu altri fabbricati = 9,5 per mille. Ipotizziamo che sia la medesima prevista anche per il 2013 e sia stata confermata per il 2014 (in modo tale che quanto versato già in acconto sia calcolato sulla medesima aliquota prevista per il saldo).

Aliquota Tasi = 2,5 per mille per l'abitazione principale; 1 per mille per gli tutti gli immobili. È stato versato l'acconto il 16 giugno.

Calcolo

• Abitazione: su tale immobile l'Imu non è dovuta, ma è dovuta la Tasi. Al contribuente spetta la detrazione fissa di euro 100, quella a scaglioni di euro 30 (nel verificare il regolamento, si legge che per tale riscontro si deve tenere conto anche della pertinenza), nonché una detrazione di euro 80 per uno dei figli (l'altro è maggiorenne e,

benché a carico, a quest'ultimo il Comune non riconosce alcuna riduzione).

Imu = esente

Tasi = € 1.500 * 1,05 * 160 * 2,5/1000 = € 630 – € 100 – € 80 – € 30 = € 420,00 – € 210 acconto già versato = € 210,00

- Pertinenza: a una sola delle autorimesse (un solo C/6 è agevolabile) si applica l'aliquota Tasi prevista per l'abitazione principale (le detrazioni sono già state interamente consumate da quest'ultima). L'Imu non è invece dovuta.

Imu = esente

Tasi = € 150 * 1,05 * 160 * 2,5/1000 = € 63 – € 32 acconto già versato = € 31

- Seconda autorimessa: poiché solo un C/6 può essere pertinenziale, il secondo sconterà le imposte come un qualsiasi fabbricato.
- Imu = € 100 * 1,05 * 160 * 9,5/1000 = € 159,60 – € 80 acconto già versato = € 79,60 ⇨ arrotondato = € 80
- Tasi = € 100 * 1,05 * 160 * 1/1000 = € 16,80 – € 8 acconto già versato = € 8,80 ⇨ arrotondato = € 9

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE							
codice ente/ codice comune	Rov.	Immob. variali	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati		
E 8 9 7				X	2	3958		2014	241,00			
E 8 9 7				X	1	3918		2014	80,00			
E 8 9 7				X	1	3961		2014	9,00			
detrazione												
TOTALE									G	330,00	H	
										SALDO (G-H)	330,00	

Tasi e immobili locati

L'aspetto più controverso della nuova tassazione sui servizi indivisibili è legato alla gestione dell'imposta dovuta in relazione agli immobili locati, tema che in generale ricorre ogniqualvolta a utilizzare l'immobile è un soggetto diverso dal possessore (come ad esempio nel caso di fabbricato dato in comodato).

In tema di debenza del nuovo tributo occorre ricordare che:

- in caso di pluralità di possessori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria. Sul punto è stato chiarito che il versamento dovrà essere ripartito tra i vari possessori in relazione alla propria quota di titolarità; la solidarietà riguarderà esclusivamente l'attività di accertamento futuro da parte del Comune delle irregolarità di versamento. Allo stesso modo ciascuno di questi applicherà eventuali agevolazioni spettanti;
- analogamente, se vi sono una pluralità di detentori, anche tra questi vi è solidarietà. Ciascuno

dei detentori pagherà l'imposta sulla propria quota e solo nel caso di mancato pagamento da parte di uno di questi il Comune potrà pretendere la quota non pagata;

- qualora l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (quindi nel caso di comodato o nel caso di locazione dell'immobile), situazioni in cui vi è un detentore diverso dal possessore, ciascuno di questi soggetti è tenuto a versare una quota del tributo, visto che ciascuno di questi risulta titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. Quindi, se l'inquilino non paga, tale imposta non può essere chiesta al proprietario: tale aspetto è stato definitivamente chiarito dal Ministero tramite la pubblicazione delle risposte faq dello scorso 3 giugno. Unica attività cui potrebbe essere chiamato il possessore è quella di fornire al detentore i dati dell'immobile (in particolare la rendita catastale) per consentire a quest'ultimo il corretto assolvimento dell'im-

