

## CALCOLO TASI 2015

Newsletter 12-06-2015

In attesa che si completi il nuovo, preannunciato processo di **riforma della fiscalità locale**, anche quest'anno i contribuenti sono chiamati a versare entro il **prossimo 16 giugno l'acconto della TASI** per il 2015. L'acconto è determinato facendo riferimento alle aliquote e detrazioni stabilite dai Comuni per lo scorso anno, tenendo però conto della situazione relativa ai primi sei mesi del 2015.

Il **presupposto del tributo** si verifica con il **possesso** o la **detenzione di fabbricati e aree edificabili**, come definiti ai sensi dell'imposta municipale unica. Sono, invece, completamente **esclusi i terreni agricoli**.

La TASI è dovuta anche sull'immobile adibito ad **abitazione principale**, così come definita ai fini dell'IMU (art. 13, comma 2, D.L. n. 201/2011), ad eccezione di quelle incluse nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

A differenza dell'IMU, il tributo incide anche sull'**utilizzatore** dell'immobile, a prescindere dall'esistenza di un titolo formale che ne legittimi l'occupazione (contratto di locazione, comodato, etc.). La norma di riferimento è rappresentata dall'art. 1, comma 681, legge di Stabilità 2014 (n. 147/2013), che prevede, in caso di unità immobiliare occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale, che il **versamento sia a carico dell'occupante** in misura compresa **tra il 10 e il 30%** dell'**ammontare complessivo**. La restante quota deve essere corrisposta dal titolare del diritto reale.

Nel caso in cui la delibera del Comune di riferimento non indichi la quota a carico dell'occupante, trova applicazione la percentuale minima del 10% (con il restante 90% a carico del proprietario). In tale circostanza, al fine di individuare l'aliquota da applicarsi, occorre fare riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale (non rileva, ad esempio, l'eventuale circostanza che l'occupante utilizzi l'immobile come abitazione principale).

In presenza di una **pluralità di possessori o detentori**, essi sono **tenuti in solido** all'adempimento dell'**unica obbligazione tributaria**. Il Comune, pertanto, in sede di accertamento, può rivolgersi indifferentemente a qualsiasi soggetto coobbligato per la riscossione dell'intero tributo.

Tuttavia, il predetto regime di solidarietà opera esclusivamente all'interno delle due distinte categorie di soggetti passivi (titolari e detentori); ciò fa sì, ad esempio, che il proprietario non sarà chiamato a rispondere dell'omesso versamento da parte dell'inquilino della propria quota di competenza.

La regola generale è derogata in caso di **detenzione temporanea dell'immobile** non superiore a **sei mesi** nel corso dello stesso anno solare, nel qual caso il tributo è dovuto esclusivamente dal possessore dei locali e delle aree edificabili a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

## CALCOLO TASI 2015

Newsletter 12-06-2015

In caso di **locazione finanziaria**, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto e per tutta la durata pattuita fino alla data di riconsegna dell'immobile al locatore.

<b>Soggetti obbligati</b>	
<i>Titolari dei diritti reali di:</i>	<i>Proprietà Usufrutto Uso Abitazione Superficie</i>
<i>Detentori a qualsiasi titolo (in quota tra il 10% e il 30% della TASI dovuta)</i>	

### La base imponibile

La base imponibile della TASI è la stessa prevista per l'applicazione dell'IMU per effetto del richiamo operato dall'art. 1, comma 675, legge n. 147/2013 all'art. 13, D.L. n. 201/2011.

Per i **fabbricati iscritti in catasto**, il valore è costituito dalla **rendita catastale, rivalutata del 5%** e moltiplicata per uno dei seguenti **coefficienti** in ragione della categoria catastale di appartenenza:

Abitazioni di categoria A (escluso A/10), cantine, magazzini, garage, ecc. (C/2, C/6, C/7)	160
Uffici e studi privati (A/10)	80
Negozi e botteghe (C/1)	55
Laboratori artigiani, fabbricati ad uso sportivo, ecc. (C/3, C/4, C/5)	140
Convitti, ospedali, conventi, ecc. (categoria B)	140
Opifici e immobili a destinazione speciale, edifici industriali e commerciali, alberghi (categoria D, escluso D/5)	65
Banche e assicurazioni (D/5)	80

Per le **aree edificabili** la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio. Allo stesso modo, la rendita catastale che dovrà essere assunta ai fini del calcolo è quella risultante al catasto alla data del 1° gennaio 2015.

La base imponibile, determinata con le regole appena descritte, è ridotta nella misura del 50 per cento per i **fabbricati di interesse storico o artistico** e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.

### Il calcolo dell'acconto

Nel caso in cui non siano ravvisabili variazioni delle situazioni all'origine dell'obbligo di assolvimento del tributo, il calcolo del primo acconto non presenta particolari difficoltà operative; quest'anno, infatti, anche l'acconto della TASI deve essere determinato facendo riferimento alle **aliquote stabilite per il 2014**.

L'importo da versare, pertanto, è pari al **50% dell'imposta** calcolata applicando le **aliquote e le detrazioni** in vigore per lo **scorso anno**, tenendo però conto della **situazione relativa ai primi sei mesi del 2015**.

## CALCOLO TASI 2015

Newsletter 12-06-2015

L'acconto potrebbe pertanto subire delle variazioni qualora la situazione del contribuente relativa all'anno in corso sia variata rispetto allo scorso anno (ad esempio il contribuente potrebbe aver cambiato la propria residenza, oppure aver concesso in locazione un immobile che nel 2014 era tenuto a disposizione).

Le **eventuali variazioni** di aliquote e detrazioni **deliberate** dai Comuni nel corso del **2015**, invece, avranno rilevanza **esclusivamente** in sede di versamento del **saldo**, con eventuale conguaglio sulla prima rata. In particolare, in conseguenza del differimento al 30 luglio 2015 del termine per la deliberazione dei bilanci di previsione 2015, i Comuni avranno tempo fino a tale data per approvare tali modifiche.

Le **nuove aliquote e detrazioni** dovranno essere pubblicate sul sito del Ministero dell'Economia e delle finanze, **entro il 28 ottobre 2015**.

Come ricordato dall'**IFEL** in una nota dell'8 maggio scorso, nel caso in cui il Comune abbia già deliberato in materia di aliquote e detrazioni IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto al 2014, è facoltà del contribuente fare riferimento alle delibere relative al 2015 anche per il pagamento dell'acconto.

### **TASI ancora senza modelli precompilati**

Come stabilito dall'art. 1, commi 688 e 689, della legge n. 147/2013, all'esito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 16/2014, i Comuni a partire dal 2015 avrebbero dovuto rendere disponibili i **modelli di pagamento precompilati**. Tuttavia, come rilevato dalla Fondazione IFEL in una nota del 12 maggio 2015, tale possibilità è di fatto **inattuabile** in ragione della mancanza di informazioni da parte dei Comuni sia in merito alle variazioni intervenute nel 2014 - desumibili dalla dichiarazione TASI il cui invio è previsto entro il 30 giugno 2015 - sia in riferimento alla situazione relativa ai primi sei mesi del 2015.

In definitiva, l'IFEL ritiene che allo stato attuale della normativa non sussista alcun obbligo di invio di modelli di pagamento TASI precompilati. In caso di ricezione del **bollettino precompilato**, il **contribuente** sarà comunque obbligato, prima di procedere al versamento, a **verificare i conteggi**, evitando così l'applicazione ordinaria delle sanzioni in caso di errori.

## CALCOLO TASI 2015

### I codici tributo

Newsletter 12-06-2015

Al fine di consentire il versamento della TASI tramite **modello F24**, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i seguenti codici tributo:

- **3958** - TASI su abitazione principale e relative pertinenze
- **3959** - TASI per fabbricati rurali ad uso strumentale
- **3960** - TASI per le aree fabbricabili
- **3961** - TASI per altri fabbricati

Salvo diversa previsione contenuta nel regolamento approvato dal Comune, il singolo versamento non è dovuto in presenza di importi a debito inferiori a **12 euro**. In tale circostanza, il versamento potrà essere effettuato integralmente a saldo (entro il 16 dicembre 2015).

# CALCOLO TASI 2015

Newsletter 12-06-2015

## Esempio n. 1 - L'abitazione principale

Si supponga il caso di un contribuente che possiede l'**abitazione principale** nel Comune di **Roma** in un'immobile classificato nella categoria catastale A/2 con una **rendita** pari a **1.000 euro**.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale (diverse da quelle di categoria A/1, A/8 e A/9), il Comune ha deliberato lo scorso anno l'aliquota del **2,5 per mille**. Inoltre, si ricorda che per tali immobili è riconosciuta una **detrazione variabile** in funzione della rendita catastale:

- 110 euro per immobili con rendita fino a 450 euro
- 60 euro per immobili con rendita fra 451 e 650 euro
- 30 euro per immobili con rendita fra 651 e 1.500 euro

Il **calcolo** per il versamento della prima rata TASI per il 2015 è il seguente:

- rendita catastale rivalutata =  $1.000 \times 1,05 = 1.050$
- valore dell'immobile ai fini IMU =  $1.050 \times 160 = 168.000$
- imposta dovuta con aliquota 2014 =  $168.000 \times 0,25\% = 420$
- imposta netta =  $420 - 30 = 390$
- acconto dovuto =  $390 / 2 = \mathbf{195 \text{ euro}}$

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE		IMPOSTE A DEBITO VERSATE		IMPOSTE A CREDITO COMPENSATE	
codice ente/ codice comune	Immob. Rend. variab.	Acc.	Subb.	numero immobili	codice tributo	rateale/oper. mezz. di	anno di riferimento			
H 5 0 1		X		001	3958		2015	195,00		
					<b>TOTALE</b>		<b>G</b>	195,00	<b>H</b>	<b>SALDO (G-H)</b>
deduzione					15,00					195,00

## Esempio n. 2 - La seconda casa a disposizione

Il medesimo contribuente dispone dell'intera proprietà di una **seconda abitazione** non locata nel Comune di Roma, classificata nella categoria catastale A/3 con **rendita catastale** pari a **800 euro**. L'aliquota da applicare, in questo caso, corrisponde a quella deliberata nel 2014 per gli "altri immobili", pari allo **0,8 per mille**. Con riferimento a tali immobili, inoltre, non spetta alcuna detrazione.

Il calcolo per il versamento della prima rata TASI per il 2015 è il seguente:

- rendita catastale rivalutata =  $800 \times 1,05 = 840$
- valore dell'immobile ai fini IMU =  $840 \times 160 = 134.400$
- imposta dovuta con aliquota 2014 =  $134.400 \times 0,08\% = 107,52$
- acconto dovuto =  $107,52 / 2 = \mathbf{53,76 \text{ euro}}$ .

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE		IMPOSTE A DEBITO VERSATE		IMPOSTE A CREDITO COMPENSATE	
codice ente/ codice comune	Immob. Rend. variab.	Acc.	Subb.	numero immobili	codice tributo	rateale/oper. mezz. di	anno di riferimento			
H 5 0 1		X		001	3961		2015	54,00		
					<b>TOTALE</b>		<b>G</b>	54,00	<b>H</b>	<b>SALDO (G-H)</b>
deduzione										54,00