

Tributo servizi indivisibili - TASI

La Tasi è il tributo per i servizi indivisibili introdotto dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 "Legge di stabilità 2014" e il cui pagamento è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile.

La TASI grava sul possesso o sulla detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati e di aree edificabili, mentre non sono ricompresi nel presupposto impositivo i terreni agricoli.

A decorrere dal 2016, per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità per il 2016, le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sono escluse dal presupposto impositivo della TASI. Tale esclusione opera non solo nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dal possessore, ma anche se è l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale; in tale ultimo caso, l'imposta è dovuta solo dal possessore, che la verserà nella misura percentuale stabilita nel regolamento oppure, in mancanza di una specifica disposizione del Comune, nella misura del 90 per cento.

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

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 in una misura, fissata dal regolamento comunale, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

La TASI presenta la stessa base imponibile dell'IMU e l'aliquota stabilita dalla legge è pari all'1 per mille. I Comuni possono disporre la riduzione dell'aliquota sino all'azzeramento della stessa e introdurre specifiche agevolazioni. La normativa prevede, inoltre, che l'aliquota della TASI debba rispettare, in ogni caso, il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU, vale a dire il 6 per mille per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e il 10,6 per mille per gli altri immobili.

Con deliberazione dell'organo competente saranno determinati annualmente, in maniera analitica, i servizi indivisibili comunali, e per ciascuno di tali servizi, saranno indicati i relativi costi alla cui copertura la TASI è diretta.

Nell'ambito della deliberazione di definizione delle aliquote della TASI, sono specificati i costi di ogni singolo servizio che vengono considerati rilevanti ai fini della quantificazione del tributo da riscuotere da parte del Comune e della eventuale differenziazione delle aliquote del tributo con riferimento alle diverse tipologie di immobili e alla loro ubicazione sul territorio comunale.

L'IMU e la TASI non si applicano nella Provincia Autonoma di Bolzano e nella Provincia Autonoma di Trento. In sostituzione di tali tributi, nei comuni della Provincia Autonoma di Bolzano è stata istituita l'imposta municipale immobiliare (IMI) e in quelli della Provincia Autonoma di Trento l'imposta immobiliare semplice (IMIS).

Chi è tenuto al pagamento

Salvo esclusioni ed esenzioni espressamente previste dalla legge, l'imposta deve essere pagata in base alla quota e ai mesi di possesso nell'anno solare (1° gennaio – 31 dicembre) da:

- il proprietario degli immobili, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;

INDICE:

1. Chi è tenuto al pagamento
2. Gli immobili soggetti a Tasi
3. Chi non deve versare l'imposta
4. Gli immobili esenti
5. Detrazioni
6. Come si calcola
7. La determinazione della base imponibile
8. Quando e come si paga

- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali.

Casi particolari

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, l'imposta è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

Nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento dell'imposta dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

Gli immobili soggetti a TASI

La **TASI** deve essere versata nel momento in cui si possiedono o detengono a qualsiasi titolo:

- FABBRICATI, oppure
- AREE FABBRICABILI, come definite ai fini dell'IMU.

Chi non deve versare l'imposta

- I proprietari di un solo immobile adibito ad abitazione principale e relative pertinenze considerate
- I proprietari di abitazioni assegnate all'ex coniuge e quelle a un parente disabile entro il secondo grado.
- Possessori di terreni agricoli

Gli immobili esenti

Dall'anno 2016, la Legge di Stabilità (n. 208/2015) ha stabilito la non assoggettabilità alla TASI per le seguenti casistiche:

- abitazioni principali (non accatastate in categoria A1, A8 e A9) e relative pertinenze (nella misura massima di una per ciascuna categoria C2, C6 e C7)
- Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, e quelli a immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, ovunque ubicati [compreso quelli delle isole minori] .*Nel caso in cui il terreno assuma le caratteristiche di "area edificabile", per quanto previsto dallo strumento urbanistico, ma sia condotto da almeno un possessore con le caratteristiche di C.D. o IAP, si continua a considerare "terreno agricolo" per la totalità dei proprietari per tutto il periodo della conduzione diretta.*
- immobili assimilati per legge alla abitazione principale, ovvero:
 - una sola unità immobiliare, oltre a una pertinenza per ciascuna cat. C2,C6 e C7 , posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, (Art. 9-bis Legge 80/2014 - conversione del D.L. 47/2014);
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, anche studenti universitari soci assegnatari anche in deroga al requisito della residenza anagrafica (Art. 1, comma 15, Legge 208/2015 "Stabilità 2016")
 - fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
 - casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- unità immobiliare e relativa pertinenza, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (Art. 1, comma 14, Legge 208/2015 "Stabilità 2016"), se previsto nel regolamento comunale

In relazione ad una unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, la TASI è applicata in misura ridotta di due terzi.

A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il Comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile, fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (si veda per le specifiche il paragrafo dedicato alle "Detrazioni").

Detrazioni

La casa in comodato

A partire dal 2016 è prevista una riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito (esclusi quelli in categoria A1, A8 e A9) a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzino come abitazione principale e con contratto registrato oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che il comodante possieda un solo immobile (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, possieda un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione;
- che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodato sussista tra parenti in linea retta entro il primo grado ovvero genitori e figli;
- che l'immobile concesso in comodato venga utilizzato dal comodatario come propria abitazione principale;
- laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile, lo stesso sia l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari;
- Il comodato sia registrato

Si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale alle pertinenze dell'abitazione principale, che si intendono 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;

Ai fini dell'applicazione del beneficio, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione IMU/TASI, mediante il modello ministeriale, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Se l'immobile concesso in uso gratuito è anche **immobile storico-artistico** (pur diverso da cat. A1, A8 e A9) è possibile applicare la riduzione del 50% per comodato gratuito sul valore imponibile del fabbricato storico già ridotto per tale condizione al 50% (pertanto il contribuente versa sul 25% della base imponibile)

Assimilazione ad abitazione principale

I Comuni possono (con regolamento) considerare direttamente adibita ad abitazione principale:

1. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

Qualora l'immobile adibito ad abitazione principale fosse classificato in una delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 non opererebbe l'ESENZIONE dall'imposta, in relazione ai casi sopraelencati, anche con riferimento alle relative pertinenze.

Fabbricati concessi in locazione con contratto concordato

Gli immobili concessi in locazione con **contratto a canone concordato** (Legge 431/1998), dall'anno 2016, come previsto all'art. 1, commi 53 e 54, Legge n. 208/2015 "Legge di Stabilità", beneficeranno di una riduzione al 75% dell'imposta dovuta, sia ai fini IMU che TASI.

Fabbricati di interesse storico o artistico e inagibili o inabitabili

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** (di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 42/2004) ed i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni) la base imponibile, sia ai fini IMU che Tasi, è ridotta del 50 per cento.

Nel caso di inagibilità/inabitabilità, il requisito può essere integrato a mezzo di accertamento dell'ufficio tecnico comunale (con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione).

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Come si calcola

Nel 2016 sono sospese leggi regionali e deliberazioni comunali che prevedessero aumenti rispetto ai livelli tariffari determinati per il 2015. Costituiscono eccezione la tassa sui rifiuti (Tari) e, in generale, i Comuni che abbiano deliberato il dissesto o il predissesto finanziario (vedi Dlgs 267/2000).

Le modalità di determinazione della base imponibile TASI sono disciplinate dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, a cui si rimanda dal comma 675, articolo 1, della legge di stabilità 2014.

La TASI si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune, non modificata rispetto al 2015, per effetto della legge di stabilità 2016. La base imponibile è la stessa definita ai fini dell'IMU.

La specificazione degli immobili e le modalità di assoggettamento alla TASI sono determinate tramite l'apposito regolamento.

In ogni caso, la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non potrà essere superiore all'aliquota dell'1,14% (massima aliquota consentita dalla legge statale per l'IMU fissata all'1,06, + 0,08 maggiorazione ai sensi del D.L. 16/2014).

Quindi, a titolo esemplificativo, se il Comune ha fissato quale aliquota IMU per la tipologia di immobile "altri fabbricati, aree edificabili e terreni" (aliquota ordinaria di imposta) lo 0,95 per cento l'aliquota TASI (stante il limite massimo dell'1,14 per cento fissato dalla legge per la somma delle aliquote TASI - IMU) non potrà essere superiore allo 0,19 per cento (1,14-0,95).

La determinazione della base imponibile

La disciplina delle modalità di determinazione della base imponibile per la TASI è contenuta nell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Per i **fabbricati iscritti in catasto** il valore è determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i moltiplicatori previsti dalla legge per le diverse categorie catastali (art. 13, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011). La base imponibile è ridotta al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Per conoscere la rendita catastale è disponibile sul sito dell'Agenzia del territorio un apposito servizio. È sufficiente indicare nei campi di ricerca del modulo:

- il proprio codice fiscale
- gli identificativi catastali (Comune, sezione, foglio, particella)
- la provincia di ubicazione di un qualsiasi immobile.

Per determinare l'imposta dovuta va applicata alla base imponibile l'aliquota stabilita dal Comune (si veda prospetto sotto riportato).

Occorrerà poi considerare eventuali riduzioni o detrazioni di imposta.

La specifica "imbullonati"

L'articolo 1, commi 21-24 della legge 208/2015 (legge Stabilità 2016), disciplina nello specifico gli immobili in categoria D ed E a destinazione speciale interessati da "imbullonati".

Si tratta di immobili la cui determinazione della rendita catastale è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni nonché degli elementi ad essa strutturalmente connessa che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Dal 2016 sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari catastali degli immobili possono in tal senso presentare atti di aggiornamento (DOC_FA) per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti.

I soggetti interessati alla riduzione della rendita sono tenuti a presentare un documento di aggiornamento catastale con il quale sarà formulata una nuova rendita proposta. Si tratterà di un documento di aggiornamento in variazione e, per consentire l'individuazione, occorre selezionare la tipologia di documento, codificata: «Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», codifica che aggiunge alle altre sei preesistenti.

Ciò consentirà l'inserimento in automatico negli atti catastali della causale «Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», a seguito della registrazione nella banca dati della dichiarazione di aggiornamento. L'annotazione sarà visibile in visura.

Non essendo previste semplificazioni, dovrà essere allestito un documento completo (come se si trattasse di un nuovo accatastamento), quindi occorrerà predisporre e allegare le planimetrie catastali (anche se non variate rispetto a quelle già depositate in catasto), dei modelli descrittivi dei beni e della valutazione delle opere nel loro complesso, secondo gli usuali criteri, cioè come se si presentasse una pratica "ora per allora". Per allora si intende, al massimo, come chiaramente specificato nella circolare n. 2/2016 delle Entrate, il 1° gennaio 2016 perché la nuova norma non è di interpretazione autentica.

Quando e come si paga

La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari assoggettabili al tributo. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria. Nell'ipotesi di omesso parziale versamento della TASI dovuta da uno dei possessori dell'immobile, il relativo avviso di accertamento dovrà essere notificato ai possessori in relazione alla propria

quota e, solo in caso di insolvenza da parte di uno di essi, potrà essere richiesta in via solidale agli altri possessori.

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 in una misura, fissata dal regolamento comunale, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

Per quanto riguarda l'utilizzatore dell'immobile, l'obbligazione decorre dal giorno in cui ha avuto inizio l'occupazione dei locali e delle aree soggette al tributo e sussiste sino al giorno di cessazione dell'occupazione, purché opportunamente e tempestivamente dichiarata dal soggetto obbligato.

Esempio

Un contribuente deterrà nel 2014 un immobile di proprietà di altro contribuente. Il regolamento comunale fissa la percentuale al 20%. Il primo contribuente sarà tenuto a versare il 20% del tributo mentre il secondo l'80%. Ciascuno dei due contribuenti è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria.

Esempio

Se il contribuente deterrà/possiederà nel 2014 un immobile al 50% con un altro contribuente (titolare del restante 50%) l'importo dovuto andrà comunque calcolato al 100%. Ed entrambi i contribuenti sono tenuti al versamento di tale importo (ovviamente, al primo versamento, l'obbligazione si estingue).

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

Esempio

Se il contribuente deterrà nel 2014 un immobile per soli 4 mesi il tributo dovrà essere interamente versato dal proprietario (o titolare di altre diritto reale) dell'immobile.

Nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TASI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

Il versamento della TASI è effettuato, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nonché, tramite apposito bollettino di conto corrente postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.

Come per l'IMU, in sede di conversione del decreto legge 16/2014, è stato disposto che i contribuenti sono tenuti ad effettuare il versamento della TASI per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno dell'anno d'imposta.

CODICI TASI PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA CON F24

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO
TASI – tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze	3958
TASI – tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale	3959
TASI – tributo per i servizi indivisibili per le aree fabbricabili	3960
TASI – tributo per i servizi indivisibili per altri fabbricati	3961

Specifiche per i residenti all'estero

Il Ministero delle Finanze, con comunicato stampa del 31 maggio 2012, ha chiarito che nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- ✓ per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto;
- ✓ per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU" o "TASI" o "TARI", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;