

OGGETTO

**TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI
C.D. TASI
SALDO 2019**

AGGIORNAMENTO

21 NOVEMBRE 2019

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 9, comma 3, D.lgs. n. 23/2011; Art. 13 DL n. 201/2011; Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014); art. 1 co. 679 della L. 23.12.2014 n. 190 (Legge Stabilità 2015); artt. 1 e 2 DL 6.3.2014 n. 16 c.d. "Salva Roma-ter" convertito in L. 2 maggio 2014 n. 68; DM 23.5.2014; Risoluzione Agenzia delle Entrate 24.4.2014 n. 46; Risoluzione Agenzia delle Entrate 24.4.2014 n. 47; Comunicato stampa MEF 19.5.2014, n. 128; art. 1 co. 14 - 28 legge 28.12.2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016); Nota IFEL 12.05.2015; art. 1 co. 42, L. 11.12.2016, n. 232 (Legge Bilancio 2017); Nota MEF del 23.05.2016; art. 1 co. 37 della Legge 27.12.2017, n. 205 (legge di bilancio 2018); Art. 1 co. 1133 della Legge 30.12.2018 n. 145

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
TASI

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
100
003

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 50/2019 – TASI ACCONTO 2019
CIRCOLARE N. 69/2018 – TASI SALDO 2018

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

Entro il prossimo 16.12.2019 scade il termine per effettuare il versamento della seconda rata dell'imposta per i servizi indivisibili per l'anno 2019, a titolo di saldo TASI 2019.

Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l'imposta municipale per i servizi indivisibili, con particolare riferimento alla determinazione del saldo.

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO DELLA TASI

Il presupposto impositivo della TASI è rappresentato dal possesso o dalla detenzione, a qualsiasi titolo, di:

- ❖ di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale se classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9,
- ❖ di aree edificabili,

come definiti ai fini IMU.

Non sono assoggettati alla TASI i terreni agricoli e, dall'1.1.2016, gli immobili adibiti ad abitazione principale censiti in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9.

SOGGETTI OBBLIGATI

La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, le unità immobiliari assoggettate al tributo. In particolare sono soggetti passivi della TASI coloro che:

- possiedono (a titolo di proprietà, usufrutto, uso abitazione, enfiteusi o superficie),
- detengono detti immobili.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria (quindi marito e moglie che possiedono l'immobile pagheranno la TASI congiuntamente).

Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione;
- il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato;
- l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda.

Per gli immobili concessi in locazione / comodato, pertanto, si configurano 2 distinte obbligazioni in capo, rispettivamente:

- all'inquilino / comodatario, tenuto al versamento "nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI";
- al proprietario, tenuto a corrispondere la "restante parte" del tributo.

Se il Comune non ha fissato detta percentuale, la TASI va imputata per il 10% a carico del detentore e per il 90% a carico del proprietario;

La percentuale a carico del detentore è calcolata sull'imposta complessivamente determinata in capo al proprietario, per cui nel caso in cui l'immobile locato costituisca per il proprietario "seconda casa", l'aliquota applicabile sarà quella prevista per detti immobili (la quota a carico del detentore è sempre frazione del totale).

L'autonoma obbligazione del proprietario rispetto a quella del detentore (e viceversa) comporta l'assenza di solidarietà tra detentore e proprietario con la conseguenza che il Comune non può richiedere il pagamento al proprietario in caso di inadempimento del detentore e viceversa.

Inoltre, in relazione all'esonero Tasi previsto dal 2016 per l'abitazione principale, occorre tenere presente che nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale per il detentore (inquilino / comodatario), la TASI è dovuta soltanto dal proprietario, nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura del 90% se il regolamento / delibera comunale non disciplina tale aspetto.

BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE DELLA TASI

La base imponibile TASI si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata, risultante all'inizio dell'anno, i moltiplicatori stabiliti in relazione alla specifica categoria catastale (come per l'IMU).

L'aliquota base è pari all'1%. I Comuni, tuttavia, con deliberazione del Consiglio comunale possono:

- ✓ aumentarla, fino ad un limite massimo;
- ✓ ridurla, fino al suo azzeramento.

In merito va inoltre considerato L'aliquota TASI fissata dal Comune:

- a) sommata all'aliquota IMU, complessivamente, non deve superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.2013, in relazione alle diverse tipologie di immobili ("primo limite". Cfr. art. 1 co. 640 della L. 147/2013);
- b) per gli anni dal 2014 al 2018 non può superare il 2,5‰ ("secondo limite"). Con riferimento agli anni 2016-2018 non è la norma contenuta nel co. 677 della L. 147/2013 che lo prevede, ma tale limite si ritiene comunque applicabile in conseguenza del blocco degli aumenti dei tributi locali previsto per gli anni dal 2014 al 2018 dal co. 26 dell'art. 1 della L. 208/2015. Un'eccezione riguarda l'aliquota prevista per i fabbricati rurali strumentali che, in ogni caso, non può superare l'1 per mille).

Per l'anno 2019, il "secondo limite" (del 2,5‰) non dovrebbe più esistere in quanto il c.d. "blocco" dei tributi locali non è stato propogato al 2019. Dall'anno 2019, quindi, non operando la disposizione menzionata, i Comuni potranno aumentare le aliquote precedentemente deliberate fino a raggiungere il limite massimo stabilito dalla legge ("primo limite");

- c) relativamente agli anni 2014-2019, è stabilito che le aliquote TASI possono essere ulteriormente aumentate dello 0,8‰, in deroga ai suddetti limiti, a condizione che siano finanziate detrazioni d'imposta o altre misure relative alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate (l'estensione per l'anno 2019 è prevista dall'art. 1 co. 1133 della L. 145/2018). Pertanto, per gli anni 2016-2019, i Comuni possono mantenere, con espressa deliberazione comunale, la maggiorazione TASI nella stessa misura applicata per il 2015. La maggiorazione non è applicabile agli immobili esentati dal pagamento della TASI dai co. da 10 a 26 dell'art. 1 della L. 208/2015 quali, ad

esempio, le abitazioni principali diverse da quelle accatastate in A/1, A/8 e A/9 (ris. Min. Economia e Finanze 22.3.2016 n. 2/DF).

Si ricorda che l'aliquota massima dell'IMU prevista dalla legge è stabilita al:

- ❖ 1,06% (10,6‰), per la generalità degli immobili;
- ❖ 0,6% (6‰), per l'abitazione principale e relative pertinenze.

In generale, quindi, per gli immobili che sono già assoggettati all'aliquota IMU massima, la TASI non è di fatto applicabile.

Con questa articolatissima situazione è di fondamentale importanza verificare puntualmente la delibera e il regolamento adottati dal singolo Comune, controllando in parallelo regolamenti IMU e TASI.

Si precisa, inoltre, che:

1. per i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'art. 9 co. 3-bis del DL 557/93 (conv. L. 133/94), l'aliquota massima della TASI non può comunque superare l'1 per mille (art. 1 co. 678 della L. 147/2013). Al riguardo, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che:
 - i Comuni non possono, in alcun caso, aumentare la suddetta aliquota dell'1 per mille;
 - negli anni 2014-2019 non si può applicare neppure la maggiorazione dello 0,8 per mille (risposta Min. Economia e Finanze 3.6.2014 n. 7 e circ. 29.7.2014 n. 2/DF).
2. Dall'anno 2016, il co. 678 dell'art. 1 della L. 147/2013 prevede un'agevolazione TASI per i fabbricati:
 - costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;
 - fintanto che permanga tale destinazione;
 - e che non siano in ogni caso locati.

l'aliquota è ridotta allo 0,1% con possibilità, da parte dei Comuni, di modificarla sino allo 0,25% in aumento o, in diminuzione, fino all'azzeramento.

ESENZIONI E RIDUZIONI DELLA TASI

In materia di TASI, le principali norme che disciplinano delle esenzioni dall'imposta sono:

- l'art. 1 co. 3 del DL 6.3.2014 n. 16, conv. L. 2.5.2014 n. 68, riguardante le esenzioni stabilite *ex lege* (gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Sono altresì esenti i rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggio e i bivacchi. (5) Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), ed i) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504; ai fini dell'applicazione della lettera i) resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 e successive modificazioni)

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 81/2019

PAGINA

5/7

- il co. 679 dell'art. 1 della L. 147/2013, concernente le esenzioni che possono essere deliberate dai Comuni (per gli immobili degli enti non commerciali del Terzo settore si veda l'art. 82 co. 6 del DLgs. 3.7.2017 n. 117);
- il co. 669 dell'art. 1 della L. 147/2013 che ha escluso dall'applicazione del tributo i terreni agricoli,
- il co. 14 dell'art. 1 della L. 208/2015 che ha stabilito l'esenzione per gli immobili destinati ad abitazione principale (e relative pertinenze) non accatastati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dall'1.1.2016, ai sensi del co. 54 dell'art. 1 della L. 208/2015, la TASI dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431 è ridotta del 25%. Quindi, l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. L'agevolazione spetta per:

- i contratti ad uso abitativo (3 + 2);
- i contratti ad uso transitorio;
- i contratti con studenti universitari.

Sempre a decorrere dal 2016, inoltre, è possibile beneficiare di un'agevolazione consistente nella riduzione del 50% della base imponibile TASI in relazione agli immobili concessi in comodato dal genitore al figlio e viceversa, con contratto registrato. L'agevolazione spetta solo qualora siano rispettate determinate condizioni:

- L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale
- L'immobile non deve appartenere a una delle categorie catastali cd di lusso (A/1, A/8, A/9)
- Il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato

Il comodante:

- deve possedere un solo immobile in Italia oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel territorio in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
- deve risiedere e avere la sua dimora abituale nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato;
- deve presentare la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti

È prevista infine una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04.

TERMINI DI VERSAMENTO PER IL 2019

La tempistica di versamento della TASI è pienamente allineata a quella dell'IMU. Le scadenze per il pagamento sono fissate per tutti i comuni in 2 rate a prescindere da quando avviene l'approvazione della delibera relativa alle aliquote e ad eventuali detrazioni, scadenti il 16 giugno e il 16 dicembre di ciascun anno.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 81/2019

PAGINA

6/7

Per il 2019 la scadenza per il versamento dell'acconto TASI era fissata il 17 giugno 2019 (il 16.6 cadeva di domenica), mentre il versamento del saldo TASI deve essere effettuato entro e non oltre il 16.12.2019.

La 1° rata del tributo deve regolarmente versarsi sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente (come per l'IMU), mentre la 2° rata a saldo con le aliquote e le detrazioni approvate dal Comune per l'anno di riferimento a condizione che le stesse siano state inviate al MEF entro il 28 ottobre; in caso contrario si applicano le aliquote adottate per l'anno 2018 come sintetizzato nel prospetto che segue:

| | | |
|--|---|---|
| ACCONTO - entro il 17 giugno 2019 | ⇒ | Il contribuente è tenuto al versamento dell'acconto nella misura pari al 50% di quella dovuta sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (ossia occorrerà utilizzare le aliquote 2017); |
| SALDO - entro il 16 dicembre 2019 | ⇒ | Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2019 e pubblicate sul sito del MEF. Tale versamento va fatto a conguaglio della rata di acconto (quindi ricalcolando sulla base delle nuove aliquote l'intera imposta annuale, scomputando quanto versato in sede di acconto a giugno). In caso di mancata pubblicazione delle nuove aliquote saranno confermate anche per il 2019 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2018. |

MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento della TASI è effettuato alternativamente:

- ◆ tramite l'apposito bollettino di c/c/p da presentare in forma cartacea ovvero tramite il canale telematico di Poste spa, utilizzando il numero di c/c "1017381649" valido per tutti i Comuni
- ◆ Mediante modello F24,

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Al fine di consentire il versamento TASI mediante F24, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici tributo

| Codice tributo Tasi | Immobile | Destinatario versamento |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 3958 | Abitazione principale e pertinenze | Comune |
| 3959 | Fabbricati rurali ad uso strumentale | Comune |
| 3960 | Aree fabbricabili | Comune |
| 3961 | Altri fabbricati | Comune |
| 3962 | TASI - interessi da accertamento | Comune |
| 3963 | TASI - sanzioni da accertamento | Comune |

SANZIONI

In caso di omesso o insufficiente versamento della TASI si applica la sanzione amministrativa del 30% dell'importo non versato o versato in ritardo. In caso di tardivo pagamento la sanzione

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 81/2019

PAGINA

7/7

del 30%, se si utilizza l'istituto del ravvedimento operoso può essere ridotta nella seguenti misure:

| PERIODO IN CUI CI SI RAVVEDE | SANZIONE RIDOTTA (RAVVEDIMENTO) |
|---|---|
| Dal 1° al 14° giorno di ritardo | 0,1% per ciascun giorno di ritardo |
| Dal 15° al 30° giorno di ritardo | 1,5% |
| Dal 31° al 90° giorno di ritardo | 1,67% |
| Oltre il 90° giorno di ritardo ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non c'è nuova dichiarazione la data di riferimento è quella della scadenza del versamento. | 3,75% |
| Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione; | 4,29% |
| Oltre il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione. | 5% |

Al fine del perfezionamento del ravvedimento, sono dovuti gli interessi moratori calcolati al tasso legale, con maturazione giorno per giorno.

Le somme relative all'imposta, alla sanzione ed agli interessi vanno versate cumulativamente presso gli Uffici postali o i concessionari della riscossione utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente, ovvero tramite il modello F24, barrando la casella relativa a "ravvedimento operoso".

COORDINAMENTO CON LO STUDIO

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio appena possibile i dati riguardanti le modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)

dott.ssa Adriana ADRIANI