

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 42/2018

PAGINA

1/5

OGGETTO

TASI TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI

AGGIORNAMENTO

11 GIUGNO 2018

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014) - Risoluzione Agenzia delle Entrate 24.4.2014 n. 46 – Risoluzione Agenzia delle Entrate 24.4.2014 n. 47 - DM 23.5.2014 - artt. 1 e 2 DL 6 marzo 2014 n. 16 c.d. “Salva Roma-ter” convertito in L. 2 maggio 2014 n. 68 – Comunicato stampa MEF 19.5.2014, n. 128- Art. 9, comma 3, D. Lgs n. 23/2011 – Art. 13 – DL n. 201/2011 – Nota IFEL 12.05.2015; art. 1 comma 14 legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) NOTA MEF DEL 23.05.2016, , Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio 2018)

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DT
TRIBUTI LOCALI
TASI

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
100
002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 38/2017 – TASI 2017
CIRCOLARE N. 72/2018 - SALDO TASI 2017

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

La TASI è un tributo per i servizi indivisibili dovuta da chi detiene a qualsiasi titolo fabbricati e aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell’abitazione principale.

Entro il prossimo 18.6.2018 va effettuato il versamento dell’acconto TASI 2018.

Di seguito vengono descritte le principali modalità per il calcolo della TASI 2018.

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO DELLA TASI

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

- ❖ fabbricati, dal 2016 la TASI è abolita per le abitazioni principali iscritte nelle categorie catastali diverse da quelle definite “di lusso” (es. A/2, A/3, A/4); mentre continua ad applicarsi per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- ❖ aree scoperte;
- ❖ nonché di quelle edificabili.

Sono comunque escluse dall'imposta in esame alcune tipologie di immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società (esclusi i partiti politici), residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di culto.

La Tasi è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari citate. 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”. 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;
- ⇒ al proprietario, tenuto a corrispondere la “restante parte” del tributo.

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 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%. Il Comune può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento ovvero aumentare l'aliquota in modo tale che la somma tra la stessa e l'aliquota IMU non sia superiore all'aliquota IMU massima statale al 31.12.2013 pari al 10,60%.

In merito va inoltre considerato l'art. 1, comma 677, Finanziaria 2014 ai sensi del quale:

- per il 2014 e 2015 l'aliquota massima non può superare il 2,50% (1% per i fabbricati rurali strumentali)
- e "Per gli stessi anni 2014 e 2015, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti ..., per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate ... detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobili, anche tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201, del 2011".

Tanto premesso, la legge di bilancio 2017 e, poi, la legge di bilancio 2018 hanno confermato, rispettivamente, per il 2017 e 2018 il blocco del carico impositivo rispetto a quello del 2015 (fatte salve alcune eccezioni, quali i Comuni istituiti a seguito di fusione), fermo restando che, se nel 2016 sono state mantenute le maggiorazioni TASI di cui all'art. 1, comma 677, Finanziaria 2014 nella misura applicata per il 2015, è possibile mantenere tali maggiorazioni anche per il 2017 e 2018.

Pertanto, ricapitolando l'aliquota TASI fissata dal Comune:

- sommata all'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 del 10,6%;
- per gli anni 2015, 2016, 2017 e 2018, quindi, non può superare il 2,5%.

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.

A partire dal 2016, è prevista una riduzione del 25% della TASI dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 42/2018

PAGINA

4/5

Pertanto per tali immobili l'imposta sarà determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune 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.

VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA TASI

Il versamento della TASI, infatti, è effettuato in analogia a quanto previsto per l'IMU dall'art. 9 co. 3 del D.Lgs. 23/2011, in due rate scadenti il 16 giugno e il 16 dicembre. È consentito il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Per il 2018 la scadenza per il versamento dell'acconto TASI è fissata il 18 giugno 2018 (il 16.6 cade di sabato), sulla base delle aliquote e detrazioni approvate per l'esercizio 2017.

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,

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

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria per la predisposizione dell'adempimento in oggetto, tenuto conto delle inevitabili esigenze di coordinamento, i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio, appena possibile, la documentazione necessaria.

Per usufruire delle agevolazioni correlate all'attestazione ISEE deliberate nel Regolamento Comunale che disciplina la TASI pubblicato sul sito internet del MEF, i titolari degli

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 42/2018

PAGINA

5/5

immobili situati nei comuni che hanno previsto determinate agevolazioni dovranno per il tramite di CAF convenzionati con il Comune, richiedere la relativa documentazione ISEE che dovrà essere inviata al mio Studio.

Inoltre, nel caso in cui 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), dovrà essere fornito il contratto di locazione/comodato quanto prima, in modo da poter provvedere a calcolare anche la TASI che dovrà essere versata dal conduttore

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