

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n.69/2018

PAGINA

1/6

OGGETTO

TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI C.D.TASI SALDO 2018

AGGIORNAMENTO

21 NOVEMBRE 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. 1e 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
DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
TASI

CODICE CLASSIFICAZIONE
20
100
003

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 42/2018 - TASI ACCONTO 2018
CIRCOLARE N. 72/2017 - TASI SALDO 2017

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

Entro il prossimo 17.12.2018 scade il termine per effettuare il versamento della seconda rata dell'imposta per i servizi indivisibili per l'anno 2018, a titolo di saldo TASI 2018.

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 E SOGGETTI OBBLIGATI

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 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%. 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. 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:

- 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 2018

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.

Per il 2018 la scadenza per il versamento dell'acconto TASI era fissata il 18 giugno 2018 (il 16.6 cadeva di sabato), mentre il versamento del saldo TASI deve essere effettuato entro e non oltre il 17.12.2018 (il 16.12 cade di domenica).

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 2017 come sintetizzato nel prospetto che segue:

***ACCONTO - entro il 18
giugno 2018***



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);

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n.69/2018

PAGINA

5/6

**SALDO - entro il 17
dicembre 2018**



Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2018 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 2018 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 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,

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 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%

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n.69/2018

PAGINA

6/6

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 e la predisposizione della dichiarazione TASI ove dovuta.

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