

---

Dott. Sandro Guarnieri  
Dott. Marco Guarnieri  
Dott. Corrado Baldini

Dott. Cristian Ficarelli  
Dott.ssa Elisabetta Macchioni  
Dott.ssa Sara Sacconi  
Dott.ssa Monica Pazzini

*A tutti i sigg.ri Clienti  
Loro sedi*

Reggio Emilia, lì 08/05/2014

### **CIRCOLARE N. 24-2014 DEL 08/05/2014**

#### **Oggetto: IMU E TASI – Versamento acconto 2014**

La legge di stabilità per il 2014 ha introdotto due nuovi tributi immobiliari – la TASI e la TARI – collocati all’interno della “IUC” (Imposta Unica Comunale) – che raccoglie anche l’IMU, modificata rispetto alla disciplina in vigore nel 2012 e 2013. Sia la TARI che la TASI sono tributi riferiti alla copertura dei costi dei servizi prestati dai comuni, in particolare:

- la **TARI** rappresenta l’ultima evoluzione in termine temporale della tassa volta a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti e presenta modeste novità rispetto alla TARES, già in vigore dal 2013;
- la **TASI (Tributo sui Servizi Indivisibili)**, è volta a finanziare i costi della manutenzione del verde pubblico e delle strade comunali, l’arredo urbano, l’illuminazione pubblica e l’attività svolta dalla polizia locale;
- l’**IMU** è un’imposta di **natura patrimoniale**.

#### **PRESUPPOSTO**

L’IMU ha per presupposto il possesso di immobili, con l’importante novità che **restano escluse dal campo di applicazione le abitazioni principali e relative pertinenze**, con l’eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 su cui continua a calcolarsi l’IMU con l’applicazione della detrazione di euro 200, mentre non è più prevista la detrazione di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore ai 26 anni.

Il presupposto impositivo della TASI – dovuta sia dal possessore, che dall’utilizzatore dell’immobile – è dato dal possesso o dalla detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l’abitazione principale (come definita ai fini IMU), di aree scoperte, nonché aree edificabili, a qualsiasi uso adibite.

Per la TASI non è prevista nessuna prescrizione a carico dei comuni affinché prevedano l’applicazione di una detrazione sull’abitazione principale, pertanto sarà a discrezione di ciascun comune decidere di istituirla. Pertanto le modalità di

Sede legale  
Via Emilia all’Angelo n. 44/B  
42124 Reggio Emilia  
CF 01180810358  
Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069  
Fax +39 0522 941885  
Mail [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)

---

applicazione della detrazione saranno liberamente scelte da parte del Comune e si potranno esplicitare attraverso differenziazioni ancorate all'aliquota, alla rendita catastale, all'ISEE e, probabilmente, anche a più di un parametro.

La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari e, in caso di pluralità di comproprietari, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Nel caso in cui l'unità immobiliare è **occupata da un soggetto diverso dal titolare** del diritto reale, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.

L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune 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, con la seguente precisazione: **nei casi 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. In tal caso la detenzione deve essere **temporanea** cosicché nel caso di una locazione o altra forma di detenzione non puramente temporanea, permane obbligato anche il conduttore, anche se in uno o più anni il periodo di detenzione risulti inferiore a sei mesi.

In caso di **locazione finanziaria**, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto.

Sono invece escluse dall'applicazione della TASI le aree scoperte pertinenziali o accessorie ai locali imponibili, non operative, le **aree comuni condominiali** e le parti comuni di più unità immobiliari o più edifici di cui agli artt.1117 e 1117-bis c.c., che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

#### **BASE IMPONIBILE**

La base imponibile sia dell'IMU che della TASI è costituita dal **valore dell'immobile**. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5%**, i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i **terreni agricoli**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a **135**.

Per i proprietari del terreno qualificati come **coltivatori diretti** e per gli **imprenditori agricoli** professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, il moltiplicatore è **75**, purché dai medesimi condotti.

Le aree **edificabili** continuano ad essere tassate sulla base del valore venale in comune commercio; quindi il valore venale sarà base imponibile anche nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo.

Per gli **immobili di interesse storico o artistico** e per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabilitabili** e di fatto non utilizzati, la base imponibile IMU è ridotta del 50 per cento.

I fabbricati destinati ad **attività non commerciali**, riconosciute meritevoli sul piano socio-economico dall'art. 7, lettera h), del d.lgs.504/92, nonché i **fabbricati rurali strumentali** ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT sono esenti sia ai fini IMU e, per estensione ma non espressamente previsto dalla normativa, sia ai fini della TASI.

Ai sensi del nuovo comma 9-bis dell'art. 13 del D.L. "Salva Italia", a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'IMU i fabbricati **costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Nessuna disposizione analoga è stata prevista ai fini della TASI, con la conseguenza che detti fabbricati, ancorché non utilizzati, sono imponibili ai fini della TASI.

La legge di Stabilità per il 2014 prevede infine che il Comune, con il regolamento di cui all'art.52 del d.lgs. n.446, può prevedere riduzioni ed esenzioni nel caso di:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato o discontinuo;
- c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- e) fabbricati rurali ad uso abitativo;
- f) superfici eccedenti il normale rapporto tra produzione di rifiuti e superficie stessa.

### ALIQUOTE

L'aliquota base della TASI è pari all'**1 per mille**, il comune può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento.

Inoltre, il comune può deliberare l'aliquota TASI rispettando 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 al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Per il 2014, l'aliquota massima della TASI non può eccedere il 2,5 per mille. Per il 2014, può però essere superato tale limite per un ammontare complessivo non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente

all'abitazione principale e relative pertinenze, detrazioni d'imposta o altre misure tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobile.

Con il provvedimento di conversione del DL 6 marzo 2014 n. 16 (c.d. "Salva Roma-ter) che ha riscritto il comma 688 dell'art.1 della L.147/2013, sono stati differiti i termini entro cui i Comuni devono effettuare l'invio delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché dei regolamenti al fine che gli stessi abbiano efficacia e che, quindi, possano essere utilizzati dai contribuenti per il calcolo dell'imposta dovuta. I comuni, in base al nuovo comma 688, devono inviare al MEF la delibera entro il 23.5.2014 ed entro il 31 maggio deve essere pubblicata la delibera. Pertanto, in assenza di pubblicazione della delibera di approvazione delle aliquote entro il 31.05.2014, il versamento dell'imposta è effettuato, per l'abitazione principale, in una unica rata a dicembre 2014 mentre per tutte le altre tipologie di immobile, applicando l'aliquota base dell'1 per mille per la TASI e le aliquote del 2013 per il calcolo dell'IMU.

#### **ADEMPIMENTI DICHIARATIVI E VERSAMENTO**

La legge di stabilità ha previsto disposizioni comuni in materia di IUC per quanto riguarda la TASI, la TARI e l'IMU .

In particolare, ai fini dichiarativi si stabilisce che i soggetti passivi dei tre tributi presentino la dichiarazione relativa alla IUC entro il **30 giugno dell'anno successivo** alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettate al tributo.

La dichiarazione, che dovrà essere predisposta sul modello messo a disposizione del comune, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati da cui consegua un diverso ammontare del tributo. In tal caso, la dichiarazione va presentata entro il termine stabilito nel regolamento di ogni Comune. E' previsto espressamente che ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione IMU.

Quanto al **versamento** della IUC, la legge di stabilità dispone che esso è effettuato con il modello F24 oppure tramite apposito bollettino di conto corrente postale ovvero tramite altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari.

Il versamento deve essere effettuato, per l'anno di riferimento, in quattro rate trimestrali, scadenti entro il 16 gennaio, 16 aprile, 16 luglio e 16 ottobre, che i comuni possono variare sia nella scadenza che nel numero. E' comunque consentito anche il pagamento in una unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

In particolare, il comune di **Reggio Emilia** ha previsto che il versamento venga effettuato in due rate, scadenti il **16 giugno** ed il **16 dicembre** per ogni annualità d'imposta con possibilità di versamento in una unica soluzione entro il 16 giugno.

L'IMU viene versata con i seguenti codici tributo:

- "3912" denominato "IMU – imposta municipale propria per su abitazione principale e relative pertinenze Art.13, c.7 DL 201/11– COMUNE;
- "3913" denominato "IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE;
- "3914" denominato "IMU – imposta municipale propria per terreni – COMUNE;
- "3915" denominato "IMU – imposta municipale propria per terreni – STATO;
- "3916" denominato "IMU – imposta municipale propria per le aree edificabili – COMUNE;
- "3917" denominato "IMU – imposta municipale propria per le aree edificabili – STATO;
- "3918" denominato "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE;
- "3919" denominato "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – STATO;
- "3925" denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO;
- "3930" denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Incremento COMUNE;
- "3923" denominato "IMU – imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO – COMUNE;
- "3924" denominato "IMU – imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO – COMUNE;

I suddetti codici devono essere esposti nella sezione "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" del modello F24.

La TASI viene versata con i seguenti **codici tributo**:

- "3958" denominato "TASI – tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.";
- "3959" denominato "TASI – tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif."
- "3960" denominato "TASI – tributo per i servizi indivisibili per le aree fabbricabili art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.";
- "3961" denominato "TASI – tributo per i servizi indivisibili per altri fabbricati – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif."

#### **Sanzioni e Interessi**

Nella risoluzione n. 46/E del 24 Aprile 2014, l'Agenzia delle Entrate ha istituito, oltre ai codici per il versamento del tributo, anche i nuovi codici necessari nel caso in cui il Modello F24 sia compilato per il pagamento di sanzioni e interessi sul pagamento della stessa Tasi, comminati dall'erario, in seguito ad attività di controllo:

- "3962" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili - art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif. – INTERESSI" ;

Sede legale

Via Emilia all'Angelo n. 44/B  
42124 Reggio Emilia  
CF 01180810358  
Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069

Fax +39 0522 941885

Mail info@sgbstudio.it

---

- **"3963"** denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili - art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif. – SANZIONI"

La liquidazione della TASI potrà essere effettuata sia da parte del comune e sia tramite autoliquidazione. In particolare, il Comune di Reggio Emilia ha previsto che il versamento dovrà essere effettuato dai contribuenti **in autoliquidazione** pertanto sarà lo Studio ad effettuare i conteggi e inviare il modello F24 precompilato, così come avviene per l'IMU.

A tal proposito, è necessario ricostruire tutte le variazioni intervenute nella consistenza degli immobili dal 1° gennaio al 16 giugno 2014, per effetto di compravendite, acquisizioni a mezzo di contratto di leasing, successioni, accatastamenti, variazioni di destinazione (es. da abitazione principale ad immobile locato), variazioni d'uso dei terreni (es. da terreno agricolo ad area edificabile), evidenziando gli immobili vincolati per motivi storico-artistici e prestando particolare attenzione all'eventuale adeguamento al valore di mercato delle aree fabbricabili.

A riguardo siamo a richiedervi come di consueto di provvedere a trasmetterci quanto prima, anche via fax, e comunque entro e non oltre il giorno **19/05/2014**, copia della documentazione necessaria per operare gli opportuni aggiornamenti al nostro archivio, avvisando che in **mancanza di vostra contraria comunicazione** scritta entro tale data, procederemo alla predisposizione dei modelli di versamento sulla base dei dati **già in nostro possesso**. Per gli atti stipulati successivamente ma entro il 16 giugno, si prega di essere massimamente veloci nella fornitura dei dati necessari per il calcolo delle imposte.

Poiché attualmente la TASI risulta eccessivamente vaga, con numerosi dubbi interpretativi, che lascia spazio ad ampie scelte rimesse alla discrezionalità dei Comuni, lo Studio si riserva di aggiornarVi qualora escano interpretazioni a chiarimento di eventuali incongruenze e/o ambiguità che la normativa presenta.

Sede legale  
Via Emilia all'Angelo n. 44/B  
42124 Reggio Emilia  
CF 01180810358  
Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069  
Fax +39 0522 941885  
Mail [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)

---