

TASI – Versamento della prima rata

8 Ottobre 2014

Fissata per il prossimo 16 ottobre la scadenza per il versamento della prima rata della TASI per i Comuni che hanno approvato le delibere entro il 10 settembre 2014.

Resta ferma la scadenza del 16 dicembre 2014 per il versamento sia del saldo, sia dell'imposta in unica soluzione per i Comuni che non hanno ancora deliberato in materia.

Con riferimento alle imprese del settore delle costruzioni, la TASI deve essere versata, ove previsto entro il 16 ottobre 2014, e salvo espressa esclusione in base alle delibere comunali, per i seguenti immobili posseduti dalle imprese:

- fabbricati strumentali;
- immobili patrimonializzati (aree e fabbricati), diversi da quelli strumentali;
- immobili merce (fabbricati costruiti e destinati alla vendita ed aree edificabili - cd.

“magazzino”).

In merito, al fine di verificare tempestivamente il diverso comportamento dei Comuni sul territorio nazionale, l'ANCE ha predisposto un'**indagine relativa alle aliquote TASI** sul cd. **“magazzino delle imprese edili”**, deliberate nei Comuni capoluogo di provincia (ossia fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati per la successiva vendita ed aree edificabili, classificati tra le rimanenze).

L'indagine evidenzia, altresì, l'aliquota IMU prevista in ciascun Comune capoluogo per le aree edificabili “merce”, sempre classificate tra le rimanenze.

L'ANCE continuerà ad operare nelle competenti Sedi, evidenziando come l'introduzione della TASI comporti effetti deleteri su tutti i “beni merce” delle imprese edili, sui quali, dopo l'esclusione dalla tassazione IMU (art.2, del D.L. 102/2013), viene sostanzialmente reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi, tra l'altro non fruiti da tali fabbricati, con aliquote che possono variare tra l'1 per mille ed il 2,5 per mille per il 2014, sino ad arrivare al 10,6 per mille dal 2015 (solo per il 2014, tali aliquote possono essere aumentate dai Comuni fino allo 0,8 per mille). Per quanto attiene alle aree, poi, la TASI si aggiunge all'IMU con aliquota almeno pari all'1 per mille, con un'evidente duplicazione d'imposta.

In ogni caso, appare essenziale l'attività svolta dalle Associazioni territoriali presso le Amministrazioni comunali, al fine di ottenere una riduzione o esclusione dall'imposta per il magazzino delle imprese edili.

Come si evidenzia dalla tabella allegata, anche grazie all'intervento delle nostre Associazioni in sede locale, sollecitate in merito dall'ANCE nazionale, in alcuni Comuni è stata prevista l'aliquota della TASI pari a zero per tutti i fabbricati merce (ad es. Alessandria, Bergamo, Benevento, Cosenza e Taranto). A ciò si è potuto pervenire anche alla luce dell'esclusione dall'IMU per i medesimi fabbricati (la TASI presenta tutti i presupposti dell'IMU), sia come misura di soccorso al settore in crisi, sia tenuto conto del fatto che tali immobili, in quanto invenduti, non fruiscono dei servizi indivisibili che la TASI è volta a finanziare.

Viceversa, per quanto riguarda l'IMU, rimane elevata la tassazione delle aree “beni merce”, che non rientrano nella predetta esclusione.

Tenuto conto di tale differenziazione nel trattamento fiscale del “magazzino” ai fini IMU, l'ANCE continua a sostenere, nelle competenti sedi, la necessità di pervenire all'esclusione per tutti gli “immobili merce”, ivi comprese le aree edificabili le quali, pur se improduttive di reddito, vengono spesso penalizzate con un'aliquota d'imposta che può arrivare fino al 10,6 per mille sul corrispondente valore di mercato.

Come noto, la TASI (componente della nuova imposta unica comunale – IUC, insieme all'IMU ed alla TARI), assicura la copertura dei costi dei servizi indivisibili dei Comuni (ad esempio, illuminazione pubblica, pulizia delle strade, verde pubblico, ecc...).

Si ricorda, inoltre, che, a differenza dell'IMU, la TASI è deducibile dalle imposte sui redditi.

Il Governo, in vista dell'approvazione del prossimo Disegno di Legge di Stabilità, ha attualmente allo studio un'ipotesi di revisione della fiscalità immobiliare comunale, che dovrebbe portare, a partire dal 2015, un accorpamento dell'IMU con la TASI, semplificando il sistema attualmente vigente.

Alla luce delle diverse novità intervenute nel corso degli ultimi mesi, si riepiloga brevemente la disciplina della TASI^[1], articolata come segue.

Presupposto impositivo

Il presupposto della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo di **fabbricati**, compresa l'abitazione principale, a qualsiasi uso adibiti, ivi comprese le **aree edificabili**, ad esclusione dei terreni agricoli^[2].

Soggetti passivi

Sono tenuti al pagamento della TASI sia il possessore che il detentore dell'immobile^[3] a qualsiasi titolo, nonché coloro che utilizzano l'immobile in forza di un contratto di locazione o di comodato.

In tale ipotesi, l'imposta deve essere versata, pro quota, sia dal proprietario che dall'occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento).

In mancanza di una deliberazione da parte del Comune, l'occupante deve versare la TASI in misura pari al 10% *«dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale»*^[4].

In presenza di una pluralità di possessori o detentori, gli stessi sono tenuti in solido al pagamento dell'imposta, che costituisce un'unica obbligazione tributaria.

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata^[5] del contratto.

Nell'ipotesi di detenzione temporanea dell'immobile (ad esempio, in base a contratto di locazione stagionale), per una durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta solamente dal possessore dell'immobile (ossia dal proprietario/usufruttuario, ecc...).

Aliquota

In linea generale, la TASI si applica con aliquota base dell'1 per mille sul "valore catastale" degli immobili, determinato con le stesse modalità vigenti ai fini IMU (rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i relativi coefficienti).

Viene, poi, previsto che i Comuni possono variare tale aliquota:

- in diminuzione, sino ad azzerarla,
- in aumento, a condizione che la somma delle aliquote IMU e TASI non superi il 10,6 per mille (aliquota massima IMU + aliquota base TASI).

Tuttavia, **limitatamente al 2014**, l'**aliquota** della **TASI**, per tutti i tipi di immobili, può **aumentare fino al 2,5 per mille** del citato "valore catastale" degli stessi, **tetto che può essere "sforato"**, fino ad un **massimo dello 0,8 per mille** complessivo, per finanziare detrazioni d'imposta per le abitazioni principali^[6].

Sul punto, è intervenuta la **C.M. n.2/DF/2014**^[7], precisando il comportamento da adottare da parte dei Comuni per il 2014, tenuto conto dei seguenti **limiti**, che **dovevano essere alternativamente rispettati** nella redazione delle delibere TASI:

- o l'**aliquota massima** applicabile dello 10,6 per mille (**IMU+TASI**) può salire fino all'**11,4 per mille** (cd. primo limite);
- o l'**aliquota TASI**, può essere applicata nella misura massima del **3,3 per mille** (ossia 2,5 + 0,8 per mille), per ogni tipologia di immobile (cd. secondo limite).

Esenzioni

Viene stabilito un **regime di esenzione** dalla **TASI** per^[8]:

- 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, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a fini istituzionali;

- i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (fari, porti e aeroporti);
- i fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e gli immobili posseduti dalla Santa Sede;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- gli immobili utilizzati da enti non commerciali^[9], pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, culturali, ecc...

Resta ferma la possibilità per i Comuni di prevedere, con regolamento, ulteriori ipotesi di riduzione ed esenzione dalla TASI per specifiche tipologie di immobili^[10].

Scadenze e modalità di versamento

In **via ordinaria**, il **versamento** della **TASI**^[11]:

- è effettuato, al Comune, con **due rate di pari importo**, la prima entro il **16 giugno** e la seconda entro il **16 dicembre** di ogni anno (come previsto dall'art. 9 del D.Lgs. 23/2011 ai fini IMU).

In merito, viene stabilito che la prima rata è determinata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni applicate nell'anno precedente, mentre, il versamento del saldo dell'imposta (seconda rata) è eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali pubblicate nel sito del MEF entro il 28 ottobre di ogni anno.

Con riferimento alla facoltà dei Comuni di modificare le aliquote TASI viene, altresì, specificato che *"l'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di **pubblicazione** degli stessi nel predetto **sito informatico**"* (28 ottobre di ciascun anno).

In caso di mancata pubblicazione entro la predetta data, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente;

- può essere fatto in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Solo per il 2014^[12], è stato previsto che il versamento della prima rata TASI venga effettuato entro il:

- o **16 giugno 2014**, nei Comuni che hanno già adottato le relative delibere entro lo scorso 23 maggio^[13];

- o **16 ottobre 2014**, nei Comuni che hanno approvato le delibere TASI entro il 10 settembre 2014;

- o **16 dicembre 2014** (in un'unica soluzione), nell'ipotesi in cui i Comuni non abbiano assunto nessuna delibera entro il 10 settembre 2014.

In quest'ultimo caso, l'imposta sarà dovuta applicando l'aliquota di base, pari all'1 per mille, nel rispetto del limite massimo del 10,6 per mille (aliquota massima IMU+ aliquota massima TASI).

Resta ferma la scadenza della seconda rata TASI, fissata al 16 dicembre 2014^[14].

La **TASI** può essere versata alternativamente mediante:

- **Modello F24**^[15], con i seguenti codici tributo:
 - o **3958**: abitazione principale e relative pertinenze;
 - o **3959**: fabbricati rurali ad uso strumentale;
 - o **3960**: aree fabbricabili;
 - o **3961**: altri fabbricati;
 - o **3962**: interessi;
 - o **3963**: sanzioni;
- **bollettino** di c/c postale, sia in formato compilabile (in caso di autoliquidazione), sia in formato prestampato (quest'ultimo inviato, su opzione, direttamente dai Comuni)^[16]. In tale ipotesi, il versamento può essere effettuato:
 - presso gli Uffici Postali,
 - tramite servizio telematico gestito da Poste Italiane S.p.A., con notifica di *"conferma di avvenuta operazione"* ed *"immagine virtuale del bollettino"*^[17], che costituisce prova del pagamento e del giorno di esecuzione dello stesso.

Inoltre, il bollettino di conto corrente dovrà obbligatoriamente riportare il **numero di conto corrente**

1017381649, valido per tutti i Comuni italiani, ed essere **intestato a “PAGAMENTO TASI”**.

^[1] La disciplina della TASI è contenuta nell'art.1, co. 640, 669-679, 681,687 e 688 della legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014), come modificata dal D.L. 16/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 68/2014 e dal D.L. 66/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 89/2014.

^[2] L'esclusione dalla TASI per i terreni agricoli è stata introdotta dal DL 16/2014, convertito, con modificazioni nella legge 68/2014.

^[3] Ossia, come “possessore”, ad esempio, il proprietario, usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione, e come “detentore”, il conduttore in virtù del contratto di locazione.

^[4] La previsione relativa all'applicabilità della TASI per l'inquilino nella misura del 10% in assenza di delibera comunale è prevista dall'art.1, co.688, della legge 147/2013, come modificato dall'art.4, co.12-*quater*, del D.L. 66/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 89/2014.

^[5] Al riguardo, viene specificato che, «*per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipula alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna*» art.1, co. 672, legge di Stabilità 2014.

[6] Ai sensi dell'art.1, co.677, della legge 147/2013, come modificato dall'art.1, co.1, lett.a, del D.L. 16/2014 convertito, con modificazioni, nella legge 68/2014. – Cfr. ANCE “Legge di conversione del D.L. 16/2014 cd. “Salva Roma ter” – Misure fiscali” [ID n.16133 del 9 maggio 2014](#) e ANCE “Legge di Stabilità 2014 – [Le misure fiscali d'interesse per il settore](#)” – [ID n. 14342 dell' 8 gennaio 2014](#).

^[7] Cfr. ANCE “TASI – Chiarimenti del MEF sulla maggiorazione dello 0,8 per mille” – [ID n.17228 del 31 luglio 2014](#).

^[8] Ai sensi dell'art.1, co.3, del D.L. 16/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 68/2014.

^[9] Sul punto, il D.L. 16/2014 richiama espressamente l'art. 91-*bis* del DL 1/2012, introdotto ai fin IMU, il quale dispone che, ai fini dell'esenzione gli immobili devono essere utilizzati per lo svolgimento di attività istituzionali con modalità non commerciale. Nel caso in cui, l'immobile venga utilizzato per entrambi i fini, istituzionali e commerciali, l'esenzione è riconosciuta solo sulla porzione di unità immobiliare dedicata all'attività no profit. In alternativa, laddove non sia possibile fare tale distinzione, l'esenzione è riconosciuta sulla base di apposita dichiarazione.

^[10] In particolare, ai sensi del co. 679, dell'art.1, della legge 147/2013, tali beni sono:

- abitazioni con unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

^[11] Cfr. art.1, co.688, della legge 147/2013.

^[12] Ai sensi dell'art.4, co.12-*quater*, del D.L. 66/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 89/2014 – cfr. ANCE “Conversione in legge del Decreto Spending review – Misure fiscali” – [ID n.16723 del 27 giugno 2014](#).

^[13] Con la R.M. 1/DF/2014 è stato chiarito che, nell'ipotesi di mancato o insufficiente versamento della prima rata della TASI entro la scadenza “ordinaria” del 16 giugno 2014, i Comuni possano decidere di non applicare sanzioni ed interessi sui versamenti tardivi, effettuati entro un mese dalla predetta scadenza (ossia entro il 16 luglio 2014).

Inoltre, in considerazione dell'interdipendenza fra la TASI e l'IMU (che hanno la stessa base imponibile), la medesima R.M. 1/DF/2014 estende tale regime di favore anche all'IMU.

Pertanto, in assenza di versamento della prima rata dell'IMU entro il 16 giugno 2014, viene precisato che i Comuni possono consentire il pagamento tardivo dell'imposta entro la medesima data del 16 luglio 2014, senza sanzioni ed interessi.

^[14] In merito, si ricorda che l'art.1, co. 688, della legge di Stabilità 2014 prevede che il versamento della seconda rata debba essere effettuato entro il 16 dicembre di ogni anno (come previsto dall'art. 9 del D.Lgs. 23/2011 ai fini IMU). L'art.1, co.688, della legge di Stabilità 2014 è stato modificato, da ultimo, dall'art.1 co.1, del D.L. 16/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 68/2014 - Cfr. ANCE *"Legge di conversione del D.L. 16/2014 cd. Salva Roma ter"- Misure fiscali"* - [ID n. 16133 del 9 maggio 2014](#).

[\[15\]](#) Art.17, co.2, del D.Lgs.241/1997.

^[16] Il Modello di Bollettino postale è stato approvato con il Decreto interministeriale 23 maggio 2014 - Cfr. ANCE *"TASI - D.M. 23 maggio 2014"* - [ID n.16385 del 30 maggio 2014](#).

^[17] Ovvero comunicazione in formato testo contenente tutti i dati identificativi del bollettino e del bollo virtuale di accettazione.

17811-Aliquote TASI magazzino imprese edili_ ALL 1.pdf[Apri](#)