
IMU, TASI, TARI

Come cambia la tassazione immobiliare 2014

Sommario

1	Imposta unica comunale (IUC)	4
2	TASI	4
2.1	Presupposto	4
2.2	Soggetti passivi	4
2.3	Base imponibile	5
2.4	Aliquota	6
2.5	Riduzioni ed esenzioni	7
2.6	Immobile utilizzato da soggetto diverso dal proprietario	7
3	TARI	8
3.1	Presupposto	8
3.2	Soggetti obbligati	8
3.3	Determinazione del tributo	9
3.4	Riduzioni ed esenzioni	10
3.5	Regole comuni a TASI e TARI	11
3.5.1	Versamento	11
3.5.2	Regolamento comunale	12
3.5.3	Dichiarazione IUC	13
3.5.4	Sanzioni	13
4	Imposta municipale unica (IMU)	15
4.1	Presupposto impositivo	15
4.2	Soggetti passivi	16
4.3	Base imponibile	16
4.3.1	Fabbricati	16
4.3.2	Fabbricati di classe D	17
4.3.3	Terreni	18
4.3.4	Aree fabbricabili	18
4.3.5	Fabbricati rurali	19
4.4	Calcolo dell'imposta	19
4.4.1	Mesi di possesso	19
4.4.2	Aliquote	20
4.5	Abitazione principale	20
4.6	Principali novità 2014	21
4.6.1	Immobili in comodato	22
4.6.2	Detrazione per abitazione principale	22

4.7	Esenzioni IMU	23
4.8	Versamenti	23
4.8.1	Rimborsi.....	24
4.9	Casi particolari	25
4.10	Attenuazione del principio di alternatività IMU-IRPEF.....	26

A photograph of two men in business suits. The man on the left is wearing glasses and a purple tie, looking down at a tablet held by the man on the right. The man on the right is also wearing glasses and looking at the tablet. The background is a warm, blurred indoor setting.

Nuovo

SOFTWARE IMU

di Servizi CGN

Banca dati delle aliquote completamente rinnovata,
grazie al lavoro di un team di specialisti
che hanno analizzato 8100 delibere comunali e regolamenti.

[CLICCA QUI](#)

1 Imposta unica comunale (IUC)

La Legge n. 147 del 2013, commi da 639 a 679 e commi da 681 a 706, ha riordinato la disciplina sulla tassazione immobiliare e ha istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l'Imposta unica comunale (IUC), che ricomprende:

- IMU, dovuta dal possessore di tutti gli immobili, (particolare attenzione va data alla disciplina in materia di abitazioni principali);
- TASI, per l'erogazione di servizi comunali, articolato in un tributo per i servizi indivisibili, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore;
- TARI, una tassa sui rifiuti, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

2 TASI

2.1 Presupposto

Il presupposto impositivo della TASI, secondo quanto disciplinato dall'art. 1, commi n. 669 e 670 della Legge n. 147 del 2013, è il "possesso" o la "detenzione" a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti.

Successivamente, il D.L. n. 16 del 2014, recante *"Disposizioni urgenti in materia di finanza locale..."* ha sostituito il suddetto comma 669 con il seguente testo: *"Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli"*; pertanto, la TASI si applica in relazione al possesso o alla detenzione di **fabbricati**, ivi compresa l'abitazione principale, e di **aree edificabili** come definiti ai fini IMU. Sono dunque esclusi dall'imposta i **terreni agricoli** e le **aree scoperte** di ogni tipo (alcune delle quali prima erano incluse).

2.2 Soggetti passivi

La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari soggette al tributo.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Casi particolari di possesso o detenzione

Nel precetto normativo, sono previste le seguenti situazioni che derogano alla disciplina generale. In particolare, secondo quanto previsto dal comma 672 della Legge n. 147 del 2013, nel caso di:

- locazione finanziaria, *“la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto”*. Il suddetto comma, inoltre, nel definire temporalmente il suddetto lasso di tempo, precisa che *“per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data di stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna”*;
- detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI non è corrisposta dal detentore dell’immobile, ma *“è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie”*;
- locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati, *“il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TASI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo”*.

2.3 Base imponibile

La base imponibile della TASI è la medesima dell'IMU. Pertanto, ai fini della sua determinazione, occorre applicare le regole previste nell'art. 13, D.L. n. 201/2011 e successive modifiche e integrazioni.

Senza dover ripercorrere tutte le regole previste dall’art. 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, ai fini della determinazione della base imponibile dell’imposta in esame, va ricordato che il valore dei fabbricati iscritti in Catasto con attribuzione di rendita è dato dal prodotto della rendita catastale, rivalutata del 5 per cento, ai sensi dell’art. 3, co. 48 della Legge n. 662 del 23 dicembre 1996, per i moltiplicatori di seguito evidenziati:

- 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 D/5 e A/10;
- 65, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55, per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La formula da utilizzare per il calcolo della base imponibile, pertanto, sarà:

Rendita catastale x 1,05 x coefficiente = Base imponibile TASI

Si ricorda che, ai fini IMU, la base imponibile è ridotta della misura del 50 per cento:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10, D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. A tal fine, è necessario ricordare che l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa, e per le medesime finalità sopra esposte, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000. Si considerino i seguenti casi:

- abitazione di categoria A/2 con rendita catastale al 1° gennaio 2014 pari a euro 1.000:
 - Rendita catastale rivalutata: $1.000 \times 1,05 = 1.050$;
 - Valore imponibile ai fini TASI: $1.050 \times 160 = 168.000$.
- studio di categoria A/10 con rendita catastale al 1° gennaio 2014 pari a euro 1.000:
 - Rendita catastale rivalutata: $1.000 \times 1,05 = 1.050$;
 - Valore imponibile ai fini TASI: $1.050 \times 80 = 84.000$.
- negozio di categoria C/1 con rendita catastale al 1° gennaio 2014 pari a euro 500:
 - Rendita catastale rivalutata: $500 \times 1,05 = 525$;
 - Valore imponibile ai fini TASI: $525 \times 55 = 28.875$.
- opificio di categoria D/1 con rendita catastale al 1° gennaio 2014 pari a euro 1.000:
 - Rendita catastale rivalutata: $1.000 \times 1,05 = 1.050$;
 - Valore imponibile ai fini TASI: $1.050 \times 65 = 68.250$.

2.4 Aliquota

L'aliquota base della TASI è pari all'1 per mille.

In un primo momento, all'atto dell'emanazione della norma è stato previsto che "il Comune, con la medesima deliberazione di cui al co. 676, può determinare l'aliquota 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 non può eccedere il 2,5 per mille".

In pratica, il Comune, con deliberazione del Consiglio comunale, può:

- ridurre l'aliquota fino all'azzeramento;
- determinare l'aliquota 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 31.12.2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Per l'anno 2014, la Legge di Stabilità ha previsto che l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille. Tuttavia, il D.L. n. 16 del 2014 prevede che *"Per lo stesso anno 2014, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, 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 di cui all'art. 13, co. 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, 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 immobili, anche tenendo conto di quanto previsto dall'art. 13 del citato decreto-legge n. 201, del 2011".

Stante quanto sopra, quindi, è possibile ricomprendere le aliquote all'interno del seguente schema:

- aliquota standard: 1 per mille;
- aliquota massima per l'anno 2014: 2,5 per mille;
- maggiorazione comunale per il 2014: 0,8 per mille, per un'aliquota complessiva che può arrivare ad un massimo di 3,3 per mille.

Nonostante il vincolo previsto dal comma 640 della Legge di Stabilità 2014 secondo cui "l'aliquota massima complessiva dell'IMU e della TASI non può superare i limiti prefissati per la sola IMU, come stabilito dal comma 677", fissata al 10,6 per mille, il cumulo massimo di TASI-IMU per il 2014 potrà essere il seguente:

- abitazioni principali: 3,3 per mille, aliquota formata dal 2,5 per mille (aliquota massima) e 0,8 per mille (maggiorazione comunale);
- altri immobili: 11,14 per mille aliquota formata dal 10,6 per mille (tetto massimo IMU-TASI) e dallo 0,8 per mille (maggiorazione comunale).

Resta confermato che per i fabbricati rurali ad uso strumentale (art. 13, co. 8, D.L. 201/2011), l'aliquota massima della TASI non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille.

2.5 Riduzioni ed esenzioni

In generale, il Comune, con proprio regolamento, può prevedere riduzioni ed esenzioni nel caso di:

- 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 6 mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

2.6 Immobile utilizzato da soggetto diverso dal proprietario

Una delle più significative novità in materia di TASI è data dal fatto che tale imposta potrà gravare sia sul proprietario o sul titolare del diritto reale (usufruttuario, titolare del diritto di uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sia sull'occupante (e quindi, nel caso della locazione, il locatario).

Ciò è da ricomprendere tra le novità a carattere significativo in quanto le imposte patrimoniali immobiliari emanate dal legislatore, comprese l'ICI e l'IMU, hanno sempre avuto come presupposto impositivo il proprietario o il titolare del diritto reale. Ne deriva che, per la TASI, il proprietario e l'occupante diventano titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.

L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune nel regolamento, compresa fra il 10 per cento e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando le aliquote sopra indicate. La differenza dovrà essere corrisposta dal proprietario o dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare. La norma, tuttavia, non risulta di facile applicazione.

3 TARI

3.1 Presupposto

Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Si ricorda che, ai sensi del suddetto art. 1117 c.c., sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio (e quindi escluse dalla tassazione):

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti.

3.2 Soggetti obbligati

Ai sensi dei commi 642, 643 e 644 della Legge n. 147 del 2013, la TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Casi particolari

Contrariamente a quanto sopra riportato, particolare attenzione dovrà essere data ai casi di temporanea detenzione dell'immobile e di multiproprietà.

Infatti, in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie (e non, quindi, dall'utilizzatore).

Nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TARI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori.

3.3 Determinazione del tributo

La TARI è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria.

La tariffa sopra ricordata fa riferimento alla superficie dei locali e delle aree oggetto della tassa ed è commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte.

Superficie assoggettabile al tributo

Ai sensi dei commi che vanno dal 645 al 649 della Legge n. 147 del 2013, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla TARI è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati.

A tale riguardo, si considerano le superfici già dichiarate o accertate ai fini della TARSU o della TIA o della TARES.

Nella determinazione della superficie assoggettabile al tributo non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano, di regola, rifiuti speciali al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, salvo che il produttore stesso ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

Il criterio della superficie calpestabile, come sopra individuato, verrà utilizzato, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, sino a quando non sarà definito l'allineamento dei dati catastali degli immobili a destinazione ordinaria con quelli riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun Comune.

L'80 per cento delle superfici catastali così determinate possono essere già utilizzate ai fini dell'attività di accertamento.

3.4 Riduzioni ed esenzioni

La disciplina istitutiva prevede alcune specifiche agevolazioni sotto forma di riduzioni o esenzioni.

In particolare, i commi che vanno da 656 a 660 della Legge n. 147 del 2013 prevedono che la TARI sia dovuta:

- *“nella misura massima del 20 per cento della tariffa, in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti, ovvero di effettuazione dello stesso in grave violazione della disciplina di riferimento, nonché di interruzione del servizio per motivi sindacali o per imprevedibili impedimenti organizzativi che abbiano determinato una situazione riconosciuta dall'autorità sanitaria di danno o pericolo alle persone o all'ambiente”;*
- *“nelle zone in cui non è effettuata la raccolta in misura non superiore al 40 per cento della tariffa da determinare, anche in maniera graduale, in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita”.*

Inoltre, è opportuno ricordare, altresì, che il comma 658 della Legge n. 147 del 2013 prevede che nella modulazione della tariffa debbano essere assicurate riduzioni per la raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche.

Il comma 659 della Legge di Stabilità 2014, in merito alle riduzioni, prevede che il Comune, con apposito regolamento, possa prevedere ulteriori riduzioni tariffarie ed esenzioni, nel caso di:

- 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 6 mesi all'anno, all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo.

3.5 Regole comuni a TASI e TARI

3.5.1 Versamento

In base al disposto della Legge di conversione del D.L. n. 16 del 2014, “Il versamento della TASI è effettuato, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997,

- secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;
- tramite apposito bollettino di conto corrente postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili”.

Il versamento della TARI è effettuato:

- secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997;
- tramite bollettino di conto corrente postale o tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali.

Per ciò che riguarda le scadenze, si precisa che il *“Comune stabilisce le scadenze di pagamento della TARI, prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla TASI”*.

A proposito di scadenze, la Legge n. 68 del 2014 ha previsto che il versamento della TASI venga effettuato nei termini individuati dall'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e, cioè entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ciascun anno; in merito, si ricorda, altresì, che è consentito il pagamento della TARI e della TASI in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

La prima rata della TASI deve essere effettuata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; la seconda rata, invece, deve essere effettuata “a saldo” dell'imposta dovuta per l'intero anno a conguaglio, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico del dipartimento delle finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta; a tal fine il Comune è tenuto a effettuare l'invio delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché dei regolamenti della TASI, esclusivamente in via telematica, entro il 21 ottobre dello stesso anno mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico sopra ricordato; la Legge n. 68 del 2014 prevede, inoltre, che, in caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applichino gli atti adottati per l'anno precedente.

Anno 2014

Per quanto riguarda il primo anno di applicazione, la TASI dovrà essere versata secondo diverse scadenze a seconda che sia stata deliberata o meno l'aliquota dal Comune.

A tal riguardo, infatti, si deve segnalare che il governo, con un “comunicato legge” del 19 maggio 2014 ha modificato il criterio previsto dalla legge n. 68 del 2014, che stabiliva un diverso versamento a seconda che l’imposta si riferisse a immobili diversi o all’abitazione principale.

La legge n. 68 del 2014, infatti, prevedeva che, per gli immobili diversi dall'abitazione principale:

- il versamento della prima rata si sarebbe dovuto effettuare applicando l'aliquota di base di cui al comma 676, qualora il Comune non avesse deliberato una diversa aliquota entro il 31 maggio 2014;
- il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno si sarebbe dovuto eseguire a conguaglio sulla base delle delibere del consiglio comunale, fermo restando il rispetto delle modalità e dei termini indicati nei periodi precedenti.

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale, il versamento dell'imposta si sarebbe dovuto effettuare in un'unica rata, entro il termine del 16 dicembre 2014, salvo il caso in cui alla data del 31 maggio 2014 fosse stata pubblicata nel sito informatico del dipartimento delle finanze la delibera di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, determinando in questo caso le relative modalità e aliquote.

Ultim’ora sulle scadenze della TASI

Stante il comunicato pubblicato dal Ministero dell’Economica e delle finanze del 19 maggio 2014, infatti, le scadenze per il versamento della TASI saranno:

- 16 giugno per i Comuni che delibereranno entro venerdì 23 maggio l'aliquota 2014;
- settembre per i Comuni che non delibereranno entro la suddetta data. A breve, però, sarà necessario che:
 - venga stabilita la nuova scadenza;
 - venga stabilito il nuovo termine per la pubblicazione delle delibere (è probabile che sia il 31 luglio in modo da farlo coincidere con la data ultima per la presentazione dei bilanci comunali);
 - venga individuato il canale legislativo per disporre il suddetto rinvio. È probabile, al riguardo, l’introduzione ad hoc di un decreto legge;
 - vengano individuate le risorse per indennizzare i Comuni che subiranno una momentanea perdita di gettito quantificabile in circa euro 1,5 - 2 miliardi.

3.5.2 Regolamento comunale

Con proprio regolamento, il Comune dovrà determinare la disciplina per l'applicazione della IUC, per disciplinare sia aspetti riguardanti la TARI sia la TASI. Per quanto riguarda la TARI, il Comune dovrà determinare:

- i criteri di determinazione delle tariffe;
- la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti;

- la disciplina delle riduzioni tariffarie;
- la disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'Isee;
- l'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettiva difficoltà di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta;

Per quanto riguarda la TASI, il Comune dovrà, invece, determinare:

- la disciplina delle riduzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'Isee;
- l'individuazione dei servizi indivisibili e l'indicazione analitica, per ciascuno di tali servizi, dei relativi costi alla cui copertura la TASI è diretta.

3.5.3 Dichiarazione IUC

Il comma 684 della Legge di Stabilità 2014 prevede che, *“I soggetti passivi dei tributi devono presentare la dichiarazione relativa alla IUC entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti”*.

La dichiarazione va redatta su modello messo a disposizione dal Comune e 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 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni.

Al fine di acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun Comune, nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente.

In altri termini, al solo fine di semplificare gli adempimenti, è previsto che:

- per la TARI, *“restano ferme le superfici dichiarate o accertate ai fini della Tarsu, o della tariffa di igiene ambientale prevista dall'art. 49, D.Lgs. 5.2.1997, n. 22 (Tia 1) o dall'art. 238, D.Lgs. 3.4.2006, n. 152 (Tia 2), o del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (Tares)”*.
- per la TASI, *“per facilitare i contribuenti e i Comuni, è stato previsto che si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione IMU”*.

3.5.4 Sanzioni

Con riferimento alle sanzioni previste dal legislatore, si precisa che:

- nel caso di omesso o insufficiente versamento della IUC risultante dalla relativa dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa pari al 30 per cento dell'importo omesso in base a quanto previsto dall'art. 13, D.Lgs. n. 471 del 18 dicembre 1997;
- nel caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di euro 50;
- nel caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di euro 50;
- nel caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario inviato dal Comune, entro il termine di 60 giorni dalla notifica dello stesso, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500.

Si ricorda, però che le sanzioni di cui ai punti precedenti, a eccezione del primo, possono essere ridotte a un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, il contribuente, rinunciando al ricorso, abbia pagato il tributo, se dovuto, la sanzione e gli interessi.

4 Imposta municipale unica (IMU)

Come noto, l'IMU è stata introdotta, in un primo momento in forma sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 (art. 13, D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L. 22.12.2011, n. 214).

La disciplina sull'IMU, così come inizialmente delineata, ha però subito, nel corso dei primi due anni di applicazione, radicali modifiche, sino ad approdare alla riforma apportata con la Legge di Stabilità 2014 che, nell'introdurre la nuova Imposta unica comunale (IUC) ha confermato che l'IMU, riveduta e corretta, rappresenta una parte di tale nuova imposta.

Per capire meglio qual è l'impatto di tutte queste novità, cerchiamo di fare un'analisi della disciplina dell'imposta così come applicabile dal 1° gennaio 2014.

4.1 Presupposto impositivo

Anche per il 2014 il presupposto per l'applicazione dell'IMU rimane il possesso di fabbricati, incluse le abitazioni principali e le relative pertinenze (salvo quanto precisato, di seguito, nel paragrafo sulle abitazioni principali), di aree edificabili e terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato.

Per "fabbricato" si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Per "area fabbricabile" si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si ricorda che l'area si considera fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo Strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Al contrario, non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali purché iscritti nella previdenza agricola sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Per "terreno agricolo" si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c.

4.2 Soggetti passivi

Ai fini della presente imposta, si considerano soggetti passivi:

- il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa; il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Si ricorda che, ai soli fini dell'IMU, l'ex coniuge affidatario della casa coniugale si intende in ogni caso titolare di un diritto di abitazione;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali.

4.3 Base imponibile

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato con le regole sotto riportate.

4.3.1 Fabbricati

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 per cento ai sensi dell'art. 3, co. 48, L. 23.12.1996, n. 662, 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 D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è stato pari a 60 nel 2012;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Ai fini IMU, la base imponibile delle unità immobiliari è ridotta del 50 per cento:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Si ricorda che l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione

della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

4.3.2 Fabbricati di classe D

Per i fabbricati rientranti nella categoria D, la base imponibile dell'IMU si determina distinguendo tra:

- fabbricati iscritti in Catasto, il cui valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, opportunamente rivalutate, i moltiplicatori previsti dall'art. 13, D.L. 201/2011;
- fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, il cui valore è determinato (alla data di inizio di ciascun anno solare o, se successiva, alla data di acquisizione) applicando i coefficienti aggiornati annualmente con apposito decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Quindi, per quest'ultima categoria di immobili, la disciplina dell'IMU rimanda all'art. 5, co. 3,

A tale proposito, il Ministero, con il D.M. 19 febbraio 2014 ha fissato in 1,01 il coefficiente da applicare per la determinazione della base imponibile dell'imposta dovuta per il 2014.

Il coefficiente dovrà essere applicato ai costi di acquisizione e dai costi incrementativi contabilizzati, al lordo delle quote di ammortamento, così come risultanti dalle scritture contabili e distinti per anno di formazione.

Facciamo il seguente esempio:

Si ipotizzi un'impresa con esercizio coincidente con l'anno solare che abbia acquistato un immobile di gruppo D nel 2010 per euro 500.000. Si consideri, inoltre, che l'impresa abbia sostenuto nel 2012 costi incrementativi per euro 20.000.

La base imponibile ai fini IMU, per il 2014, viene determinata nel seguente modo:

Soggetti obbligati - Casi particolari			
Anno	Costi sostenuti	Coefficiente	Base imponibile
2010	500.000	1,10	550.000
2011	10.000	1,08	10.800
Base imponibile immobile			560.800

4.3.3 Terreni

La base imponibile dei terreni agricoli è ottenuta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

A differenza di quanto indicato sopra, per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella Previdenza agricola, nel 2014, il moltiplicatore è pari a 75. A tal fine, si ricorda che, fino al 2013, il moltiplicatore era 110.

Rimane ferma, ai sensi dell'art. 1, D.Lgs. n. 99 del 2004, l'agevolazione concessa ai terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti. Tali terreni sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Facciamo un esempio:

Si consideri che un soggetto non coltivatore diretto e non IAP posseda un terreno agricolo, con reddito dominicale pari a euro 100:

- reddito dominicale rivalutato: $100 \times 1,25 = 125$;
- valore imponibile IMU: $125,00 \times 135 = 16.875$.

La base imponibile del medesimo terreno agricolo posseduto da un coltivatore diretto o IAP iscritto nell'apposita gestione previdenziale sarà così determinata:

- reddito dominicale rivalutato: $100 \times 1,25 = 125$;
- valore imponibile IMU: $125,00 \times 75 = 9.375$.

Tale valore, in caso di conduzione diretta, va ridotto applicando le riduzioni sopra descritte.

4.3.4 Aree fabbricabili

La base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in

deroga a quanto stabilito nell'art. 2, D.Lgs. n. 504/1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

4.3.5 Fabbricati rurali

A decorrere dal 2014, ai fabbricati rurali sia ad uso abitativo sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola si applicano le seguenti regole:

- i fabbricati rurali ad uso abitativo, non strumentali, non adibiti ad abitazione principale sono assoggettati a tassazione secondo le regole ordinarie previste per le altre tipologie di fabbricati;
- i fabbricati rurali ad uso abitativo, non strumentali, adibiti ad abitazione principale sono esclusi da tassazione;
- i fabbricati rurali strumentali sono esenti da tassazione.

4.4 Calcolo dell'imposta

Per il 2014, non sono previste novità nella determinazione dell'imposta. Ne deriva che l'IMU deve essere calcolata applicando alla base imponibile come sopra determinata, e rapportata alla quota e ai mesi di possesso, l'aliquota base (fissata dalle disposizioni normative) ovvero quella maggiore o minore stabilita dal Comune nel quale sono situati gli immobili.

La formula da applicare è la seguente:

Base imponibile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota : 12

4.4.1 Mesi di possesso

L'IMU è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti reali o di godimento.

Poiché a seguito, ad esempio, di compravendita l'immobile potrebbe essere posseduto per un periodo inferiore al mese, l'art. 9, comma 2 del D.Lgs. n. 23 del 2011, in materia di IMU, precisa che il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

Ad avvalorare tale disposizione contribuisce la precisazione contenuta nelle circolari del Ministero delle finanze n. 120 del 27 maggio 1999 e la n. 118 del 7 giugno 2000 secondo cui, nel caso in cui si verificano variazioni del possesso del bene immobile nel corso del mese, bisogna prendere in considerazione per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

4.4.2 Aliquote

Per determinare l'IMU, abbiamo visto che alla base imponibile deve essere applicata l'aliquota di riferimento. In merito, si ricorda che l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. Tuttavia, i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

Le disposizioni in materia di IMU, inoltre, prevedono l'applicazione di un'aliquota ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, anche se ormai tale aliquota è da intendersi limitata ai soli casi di immobili di lusso.

Infine, ai sensi dell'art. 56 del D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 27 del 24 marzo 2012, è stato previsto che i Comuni possano ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori.

4.5 Abitazione principale

Si definisce "abitazione principale" l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, per il quale sussistano entrambe le seguenti condizioni in capo al possessore e al suo nucleo familiare:

- devono dimorarvi abitualmente;
- devono risiedervi anagraficamente.

La definizione come sopra riportata ha come conseguenza che, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in distinti immobili, ma situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze spettano comunque per un solo immobile.

La limitazione di cui sopra, tuttavia, non opera nel caso di immobili ubicati in Comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale (e quindi di adibire l'immobile ad abitazione principale) in un altro Comune per esigenze lavorative.

Si definiscono "pertinenze dell'abitazione principale", invece, le unità immobiliari classificate nelle sole categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Le eventuali pertinenze eccedenti il numero di 3 sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

Si ricorda che la detrazione per abitazione principale spetta anche per le unità immobiliari regolarmente assegnate dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

Nell'ambito della disciplina in materia di abitazione principale, il D.L. n. 102 del 2013 ha previsto che le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad

abitazione principale e le relative pertinenze dei soci assegnatari siano equiparate all'abitazione principale per il 2013, ma soltanto a decorrere dal 1° luglio dello stesso anno; ne deriva che, fino al 30 giugno 2013, si applicavano le precedenti disposizioni normative. Inoltre, a decorrere dal 1° gennaio 2014, sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008.

Infine, il D.L. n. 102 sopra citato, ha anche previsto che, ai fini dell'applicazione dell'IMU, le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica per usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze non sono richieste, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 e che sia posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, co. 1, D.Lgs. 19.5.2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. Per l'anno 2013, la suddetta disposizione si applica a decorrere dall'1.7.2013.

4.6 Principali novità 2014

Stante quanto sopra ricordato, nel corso del 2014 l'IMU:

- non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- i Comuni possono considerare adibita ad abitazione principale:
 - l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che fissano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

- L'IMU non si applica, inoltre, agli immobili assimilati ad abitazione principale:
 - alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
 - a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal

personale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

4.6.1 Immobili in comodato

I Comuni possono equiparare all'abitazione principale le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado. La Legge n. 124 del 2013, infatti, ha previsto che, nelle more di una complessiva riforma sulla tassazione immobiliare, per l'anno 2013, limitatamente alla seconda rata dell'imposta municipale propria, è possibile assimilare le unità come sopra ricordate ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo dell'imposta, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

In tal caso, la Legge prevede che ciascun Comune debba definire i criteri e le modalità per l'applicazione dell'agevolazione, compreso il limite dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) al quale subordinare la fruizione del beneficio.

A decorrere dal 2014, l'agevolazione in esame opera limitatamente alla quota di rendita risultante in Catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore ad euro 15.000 annui. Anche per l'anno 2014, nel caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

4.6.2 Detrazione per abitazione principale

Tralasciando le disposizioni in materia di detrazioni IMU previgenti, è opportuno osservare che dal 2014 viene previsto che dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, l'importo di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Inoltre, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, tale detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'aumento dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Il suddetto importo può essere portato in detrazione, altresì, dall'imposta dovuta sugli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

4.7 Esenzioni IMU

Non sono soggetti all'IMU, perché esenti, 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.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett.) b), c), d), e), f), h) e i) del D.Lgs. n. 504 del 1992 sono esenti dall'IMU:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis, D.P.R. 29.9.1973, n. 601;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibili con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.1929 e reso esecutivo con L. 27.5.1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, L. 27.12.1977, n. 984;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, co. 1, lett. c), D.P.R. 22.12.1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica (a decorrere dal periodo d'imposta 2014), didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), L. 20.5.1985, n. 222.

In materia di immobili esenti, infine, è necessario ricordare:

- il D.L. n. 16 del 2012, convertito con modificazioni nella Legge n. 44 del 2012, che ha previsto all'art. 4, comma 1-ter), l'esenzione dei fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis), del D.L. n. 557 del 30 dicembre 1993, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133 del 26 febbraio 1994, ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat);
- l'art. 2, D.L. n. 102 del 2013, che ha previsto, a decorrere dall'1 gennaio 2014, l'esenzione dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

4.8 Versamenti

Il versamento dell'IMU è effettuato in due rate, scadenti:

- la prima il 16 giugno;
- la seconda il 16 dicembre.

È possibile, tuttavia, che il contribuente provveda al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

Il versamento dell'imposta è effettuato con Modello F24 o con il bollettino postale appositamente previsto.

Ai sensi dell'art. 10, comma 4, lett. b) del D.L. n. 35 del 2013, il versamento della prima rata è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente, mentre il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nell'apposito sito alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta. In tal caso, il Comune è tenuto a effettuare l'invio delle proprie deliberazioni entro il 21 ottobre dello stesso anno e, in caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

Per il 2014, inoltre, si ricorda che:

- l'IMU deve essere versata interamente al Comune di ubicazione dell'immobile;
- è esclusivamente riservato allo Stato il gettito dell'IMU riferito agli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. I Comuni possono aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'IMU.

4.8.1 Rimborsi

In tema di rimborsi, è necessario ricordare le disposizioni contenute nell'art. 1, commi 164 e 165 della Legge n. 296 del 2006. Ai fini della Legge sopra indicata, nel caso di versamenti non dovuti, il contribuente può chiedere il rimborso entro 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione e il Comune deve effettuare il rimborso, comprensivo di interessi, entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

In merito ai rimborsi IMU, inoltre, la R.M. n. 2/DF del 13 dicembre 2012 ha precisato che, nel caso in cui sia stato versato allo Stato un importo non dovuto, il contribuente, al fine di ottenere il rimborso, deve presentare un'unica istanza all'ente locale, il quale verifica il fondamento della richiesta considerato che l'IMU rimane un tributo a carattere comunale. Anche nel caso di versamento allo Stato di una quota dovuta al Comune il contribuente può presentare l'istanza di rimborso al Comune al quale, di concerto con lo Stato, spetta il compito di effettuare le relative regolazioni finanziarie.

A integrazione di quanto sopra evidenziato, nel caso di versamento allo Stato di una somma non dovuta, il contribuente potrà inoltrare al Comune un'istanza nella quale preciserà che il saldo è stato versato tenendo conto della somma erroneamente versata a giugno allo Stato.

Uno dei casi più frequenti di errore, inoltre, è quello di errata indicazione del codice tributo. In tal caso, infatti, dando per scontata la correttezza dell'importo complessivamente versato,

analogamente ai casi precedentemente analizzati, il contribuente presenterà un'istanza all'ente locale nella quale evidenzierà una diversa distribuzione dell'imposta tra Stato e Comune. Anche in questo caso, spetterà all'ente locale e allo Stato il compito di effettuare le relative regolazioni finanziarie. Si precisa che, in generale, l'Agenzia delle entrate non potrà correggere i codici tributo indicati in modo erroneo visto il carattere comunale del tributo.

Da ultimo, qualora il contribuente indichi in modo erroneo il codice catastale del Comune, può chiedere all'intermediario l'annullamento del modello F24 che contiene l'errore e rinviarlo con i dati corretti. In questo modo, l'Agenzia delle Entrate invierà ai Comuni interessati i dati degli annullamenti e delle modifiche apportate. Il contribuente dovrà, tuttavia, informare il Comune interessato della vicenda nel modo e nelle forme che riterrà più opportune.

4.9 Casi particolari

La Legge n. 147 del 2013, in tema di rimborsi, ha previsto che, a decorrere dal periodo d'imposta 2012, con effetto retroattivo:

- il Comune, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento IMU a un Comune diverso da quello a cui le somme dovevano essere versate, anche a seguito di comunicazione del contribuente, “deve attivare le procedure più idonee per il riversamento al Comune competente delle somme indebitamente percepite”. Nella comunicazione il contribuente deve indicare la data nella quale ha effettuato il versamento, l'importo versato, i dati catastali dell'immobile a cui si riferisce il versamento, nonché il Comune destinatario delle somme e quello che ha ricevuto erroneamente il versamento;
- il Comune, nel caso in cui il contribuente presenti un'istanza per chiedere il rimborso dell'IMU versata per un importo superiore a quello dovuto, provvede alla restituzione per la quota di propria spettanza di tali somme, segnalando al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero dell'Interno l'importo totale, la quota rimborsata o da rimborsare a proprio carico nonché l'eventuale quota a carico dell'Erario che effettua il rimborso; tale procedura si applica anche nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma, a titolo di imposta municipale propria, di spettanza del Comune, e abbia anche regolarizzato la sua posizione nei confronti dello stesso Comune con successivo versamento;
- il Comune, nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma spettante al Comune, anche su comunicazione del contribuente, dà notizia dell'esito dell'istruttoria al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero dell'Interno, il quale effettua le conseguenti regolazioni a valere sullo stanziamento di apposito capitolo anche di nuova istituzione del proprio stato di previsione e, per le somme concernenti gli anni di imposta 2013 e successivi, sul fondo di solidarietà comunale;
- il Comune, nel caso in cui il contribuente abbia versato erroneamente una somma spettante allo Stato, dopo l'istruttoria, determina l'ammontare del tributo spettante allo Stato e dispone il riversamento all'Erario.

4.10 Attenuazione del principio di alternatività IMU-IRPEF

Come noto, ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 23 del 2011, dal periodo d'imposta 2012, l'IMU ha sostituito l'IRPEF e le relative addizionali dovute con riferimento ai redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito.

La tassazione degli immobili e dei terreni da parte delle persone fisiche nel modello 730/2014 o del modello Unico 2014 deve, però, tener conto delle numerose e significative modifiche intervenute nel corso del 2013 alla disciplina IMU, poiché tali novità incidono sull'applicazione del principio di sostituzione IMU-IRPEF.

La circolare n. 5/E del 2013 dell'Agenzia delle entrate, in merito, ha precisato che per i terreni, limitatamente alla sola parte dominicale dei terreni, e gli immobili soggetti a IMU il reddito fondiario è escluso dalla base imponibile IRPEF. Il principio secondo cui a fronte dell'IMU non è dovuta l'IRPEF sul reddito fondiario, deve, però, essere rivisto alla luce delle significative modifiche intercorse nel 2013 alla disciplina IMU. In particolare, il D.L. n. 102 del 2013 e il D.L. n. 133 del 2013 prevedono, infatti, che:

- per i terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, restava dovuta la seconda rata IMU per l'anno 2013. In merito, si deve ricordare che la prima rata era stata abolita;
- per i terreni agricoli posseduti e coltivati da coltivatori diretti e IAP, l'IMU, per l'anno 2013, non era dovuta, salvo che il Comune non avesse deliberato una maggiore aliquota base rispetto a quella standard; in tal caso, infatti, era necessario versare la cosiddetta "mini IMU";
- per gli immobili abitativi che costituiscono l'abitazione principale, come sopra ricordato, l'IMU per l'anno 2013 non era dovuta, salvo per quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e salvo che il Comune non avesse deliberato un aumento dell'aliquota base per il 2013 rispetto a quella standard.

L'Agenzia delle entrate è intervenuta di recente con la risoluzione n. 41/E del 18 aprile 2014 per sottolineare che l'effetto sostitutivo dell'IMU opera qualora:

- tale tributo sia giuridicamente dovuto e anche se effettivamente non versato, per esempio per il riconoscimento delle detrazioni;
- sia dovuta la cosiddetta "mini IMU".

Stante quanto sopra precisato, per il periodo d'imposta 2013:

- i terreni agricoli detenuti e condotti da soggetti diversi dai coltivatori diretti o Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) non sono assoggettati all'IRPEF sul reddito dominicale, in quanto tali beni hanno scontato la seconda rata IMU relativa al 2013;
- i terreni agricoli posseduti e coltivati da coltivatori diretti o da Imprenditori agricoli Professionali (IAP), per i quali non era dovuta la mini IMU (perché non era stato deliberato alcun incremento di aliquota rispetto a quella standard), restano soggetti a IRPEF anche sulla componente dominicale del reddito, perché trattasi di beni non soggetti a IMU;
- il reddito dominicale dei terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP, per i quali era dovuta la mini IMU, non concorre alla formazione della base imponibile IRPEF;
- il reddito fondiario delle abitazioni principali, diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali non era dovuta la mini IMU, è assoggettato a IRPEF; per tali fattispecie, tuttavia, rimane ferma la deduzione per l'abitazione principale che azzerava l'imposta dovuta;
- il reddito fondiario delle abitazioni principali, diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali era dovuta la mini IMU, è escluso da IRPEF, trattandosi di beni soggetti a IMU;
- per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali l'IMU è in ogni caso dovuta, opera integralmente il principio di sostituzione, con la conseguenza che il reddito fondiario di tali beni immobili è escluso da IRPEF.

Si ricorda che il reddito dominicale dei terreni non affittati, nonché il reddito fondiario degli immobili non locati esclusi dall'IRPEF deve essere comunque indicato rispettivamente nel quadro A e B del modello 730 (quadro RA e RB del modello Unico).

Le novità sugli immobili a disposizione

Si tratta delle abitazioni possedute in aggiunta all'abitazione principale del titolare o dei suoi familiari e non utilizzate come beni strumentali all'esercizio di arti, professioni, imprese, che sono utilizzate direttamente come residenze secondarie o sono comunque tenute a propria disposizione del possessore.

Secondo le regole generali, per le unità immobiliari tenute a disposizione nel medesimo Comune non sarebbero dovute IRPEF e addizionali, in quanto sostituite dall'IMU.

La Legge n. 147 del 2013 (cosiddetta Legge di Stabilità per l'anno 2014) ha, però, previsto dal periodo d'imposta in corso al 2013, l'assoggettamento a IRPEF del reddito degli immobili a uso abitativo non locati situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale, sia pure in misura ridotta al 50 per cento.

Sotto il profilo operativo, nella Colonna 12 del quadro B è stato previsto il nuovo Codice "3" da utilizzare per permettere, a chi presta assistenza fiscale, di determinare correttamente il reddito del fabbricato.

Si ricorda che per le abitazioni a disposizione è previsto che il reddito venga aumentato di un terzo.

Alternatività IMU-IRPEF		
Tipologia di immobile	IMU	IRPEF/Addizionali
Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze (immobili diversi da quelli accatastati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	NO	Si. (Il reddito concorre a formare il reddito complessivo, ma spetta una deduzione fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze)
Abitazione principale di lusso e relative pertinenze (Sono "di lusso" gli immobili accatastati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	Sì	NO
Fabbricati ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale	Sì	Si. (Il reddito concorre alla formazione della base imponibile IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50 per cento).
Fabbricati ad uso abitativo non locati situati in un Comune diverso da quello in cui si trova l'abitazione principale	Sì	NO
Fabbricati locati per i quali non si è optato per la cedolare secca	Sì	Sì
Fabbricati locati per i quali si è optato per la cedolare secca	Sì	NO (Il canone di locazione viene tassato con imposta sostitutiva del 21 per cento (15 per cento, 10 per cento per il quadriennio 2014-2017, D.L. 47/2014, se si tratta di contratti a canone concordato).



Software Contratti di Locazione di Servizi CGN

Aggiornato con il nuovo modello RLI dell'Agenzia delle Entrate.

[CLICCA QUI](#)