



Martedì 03/06/2014

## **IUC (TARI-TASI-IMU): il nuovo assetto dei tributi comunali sugli immobili**

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

La legge n. 147/2013 ("Stabilità 2014") ha ridisegnato il nuovo assetto dei tributi comunali introducendo l'imposta unica comunale (IUC).

La IUC si incardina su due presupposti:

- uno collegato al possesso di immobili,
- l'altro all'erogazione dei servizi comunali

da cui originano tre tributi:

- la TARI (tassa rifiuti) o tariffa corrispettiva, dovuta dall'utilizzatore dell'immobile, a fronte dei servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti.
- la TASI (tributo per i servizi indivisibili), dovuta sia dal possessore che dall'utilizzatore di immobili, comprese le abitazioni principali non di lusso, e con l'esclusione dei terreni agricoli;
- l'IMU, imposta patrimoniale propria, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, con esclusione delle abitazioni principali non di lusso;

La dichiarazione relativa alla IUC deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali. Se intervengono variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, il termine di presentazione è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione. Il modello dichiarativo sarà messo a disposizione dai Comuni che gestiranno l'applicazione della IUC tramite regolamento.

Spetterà quindi direttamente a ciascun comune anche la determinazione del numero e delle scadenze di pagamento del tributo, con la previsione di almeno due rate semestrali, anche differenziate fra Tari e Tasi. Il versamento andrà effettuato tramite modello F24, bollettino di conto corrente o altre modalità di pagamento elettronico.

La Tari è il tributo destinato a finanziare i costi di raccolta e smaltimento rifiuti, in sostituzione della Tares.

È dovuto da chi, a qualsiasi titolo, occupa o conduce locali, indipendentemente dall'uso a cui sono adibiti, mentre è esclusa per le aree scoperte pertinenziali o accessorie non operative (giardini condominiali, cortili, ecc) e le parti comuni dell'edificio non detenute o occupate in via esclusiva (ad esempio, tetti e lastrici solari, scale, aree destinate al parcheggio).

In via provvisoria, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria assoggettabile al tributo è quella calpestabile. Successivamente sarà attivata una procedura ad hoc fra Entrate e Comuni, in base alla quale si potrà determinare l'area che sconta l'imposta, pari all'80% di quella catastale. Per le unità



immobiliari diverse da quelle a destinazione ordinaria, la superficie assoggettabile alla Tari rimane quella calpestable.

Specifiche ipotesi di riduzioni tariffarie possono essere adottate dai Comuni (ad esempio, abitazioni con unico occupante, abitazioni tenute a disposizione per uso limitato, fabbricati rurali a uso abitativo).

La Tari è dovuta nella misura massima del 20% in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti o nel caso in cui lo stesso sia gravemente carente, mentre nelle zone in cui non è effettuata la raccolta è dovuta in misura non superiore al 40%. Infine, dovranno essere previste riduzioni per la raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche.

La Tasi è destinata al finanziamento dei servizi comunali rivolti alla collettività, come manutenzione del manto stradale, pubblica illuminazione, ecc.

E' dovuta dal possessore o detentore di fabbricati, aree scoperte, aree edificabili. Nelle locazioni finanziarie, la Tasi è dovuta dal locatario per tutta la durata del contratto, vale a dire dalla stipula alla riconsegna del fabbricato.

La Legge di Stabilità prevede espressamente che "in caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria".

La base imponibile è quella prevista per l'Imu, cioè il valore catastale dell'immobile.

L'aliquota base è pari all'1 per mille, ma il Comune può deliberare riduzioni (fino all'azzeramento) o aumenti, rispettando comunque il vincolo in base al quale la somma delle aliquote di Tasi e Imu non deve superare, per ciascuna tipologia di immobile, l'aliquota massima consentita per l'Imu nel 2013. Per i fabbricati rurali strumentali, l'aliquota non può andare oltre l'1 per mille.

Analogamente a quanto previsto per la Tari, anche in riferimento alla Tasi il Comune può stabilire riduzioni ed esenzioni (l'abitazione ha un unico occupante, è ad uso stagionale, è abitata da persone che risiedono per più di sei mesi all'anno all'estero, il fabbricato rurale è a uso abitativo, eccetera).

La legge di Stabilità 2014 prevede anche novità per l'IMU.

a partire dal 2014 l'IMU non si applicherà all'abitazione principale e alle relative pertinenze, escluse quelle accatastate come A/1, A/8 e A/9, che però fruiranno dell'aliquota ridotta e della detrazione di 200 euro.

Per l'anno d'imposta 2013 l'Imu sugli immobili strumentali sarà deducibile dalle imposte sui redditi nella misura del 30%, quota che scende al 20% negli anni successivi. Invece, il reddito delle case non locate che scontano l'Imu, ubicate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale, sarà assoggettato a Irpef



---

nella misura del 50%.

I comuni potranno disporre casi di esclusione come, ad esempio, per i proprietari o gli usufruttuari anziani o disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero, per i cittadini italiani non residenti, per la casa concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado e da questi utilizzata come abitazione principale. Sono sempre esenti le case delle cooperative edilizie assegnate ai soci che le destinano ad abitazione principale, gli alloggi sociali, la casa assegnata al coniuge separato, l'unico immobile posseduto dal personale delle forze armate o delle forze di polizia, i fabbricati rurali a uso strumentale.

E' infine ridotto da 110 a 75 il moltiplicatore per determinare la base IMU dei terreni agricoli e di quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.