

# Comune di Ragalna

Prov. di Catania

## Tributo servizi indivisibili - TASI

La Tasi è il tributo per i servizi indivisibili introdotto dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 "Legge di stabilità 2014" e il cui pagamento è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile.

La TASI grava sul possesso o sulla detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati e di aree edificabili, mentre non sono ricompresi nel presupposto impositivo i terreni agricoli.

A decorrere dal 2016, per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità per il 2016, le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sono escluse dal presupposto impositivo della TASI. Tale esclusione opera non solo nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dal possessore, ma anche se è l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale; in tale ultimo caso, l'imposta è dovuta solo dal possessore, che la verserà nella misura percentuale stabilita nel regolamento oppure, in mancanza di una specifica disposizione del Comune, nella misura del 90 per cento.

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

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

L'occupante versa la TASI in una misura, fissata dal regolamento comunale, del 30% dell'ammontare complessivo. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

La TASI presenta la stessa base imponibile dell'IMU e l'aliquota stabilita dal Consiglio comunale è pari all'2 per mille. La normativa prevede, inoltre, che l'aliquota della TASI debba rispettare, 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, vale a dire il 6 per mille per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e il 10,6 per mille per gli altri immobili.

### Chi è tenuto al pagamento

Salvo esclusioni ed esenzioni espressamente previste dalla legge, l'imposta deve essere pagata in base alla quota e ai mesi di possesso nell'anno solare (1° gennaio – 31 dicembre) da:

- il proprietario degli immobili, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali.

### Gli immobili soggetti a TASI

La **TASI** deve essere versata nel momento in cui si possiedono o detengono a qualsiasi titolo:

- FABBRICATI, oppure

#### INDICE:

1. Chi è tenuto al pagamento
2. Gli immobili soggetti a Tasi
3. Chi non deve versare l'imposta
4. Gli immobili esenti
5. Detrazioni

- AREE FABBRICABILI, come definite ai fini dell'IMU.

## Chi non deve versare l'imposta

- I proprietari di un solo immobile adibito ad abitazione principale e relative pertinenze considerate
- I proprietari di abitazioni assegnate all'ex coniuge e quelle a un parente disabile entro il secondo grado.
- Possessori di terreni agricoli

## Gli immobili esenti

Dall'anno 2016, la Legge di Stabilità (n. 208/2015) ha stabilito la non assoggettabilità alla TASI per le seguenti casistiche:

- abitazioni principali (non accatastate in categoria A1, A8 e A9) e relative pertinenze (nella misura massima di una per ciascuna categoria C2, C6 e C7)
- Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, e quelli a immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, ovunque ubicati [compreso quelli delle isole minori] .*Nel caso in cui il terreno assuma le caratteristiche di "area edificabile", per quanto previsto dallo strumento urbanistico, ma sia condotto da almeno un proprietario con le caratteristiche di C.D. o IAP, si continua a considerare "terreno agricolo" per la totalità dei proprietari per tutto il periodo della conduzione diretta.*
- immobili assimilati per legge alla abitazione principale, ovvero:
  - una sola unità immobiliare, oltre a una pertinenza per ciascuna cat. C2, C6 e C7 , posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, (Art. 9-bis Legge 80/2014 - conversione del D.L. 47/2014);
  - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, anche studenti universitari soci assegnatari anche in deroga al requisito della residenza anagrafica (Art. 1, comma 15, Legge 208/2015 "Stabilità 2016")
  - fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
  - casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
  - 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
  - unità immobiliare e relativa pertinenza, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (Art. 1, comma 14, Legge 208/2015 "Stabilità' 2016"), se previsto nel regolamento comunale

In relazione ad una unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, la TASI è applicata in misura ridotta di due terzi.

A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il Comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile, fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (si veda per le specifiche il paragrafo dedicato alle "Detrazioni").

## **Detrazioni**

### ***La casa in comodato***

A partire dal 2016 è prevista una riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito (esclusi quelli in categoria A1, A8 e A9) a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzino come abitazione principale e con contratto registrato oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che il comodante possieda un solo immobile (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, possieda un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione;
- che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodato sussista tra parenti in linea retta entro il primo grado ovvero genitori e figli;
- che l'immobile concesso in comodato venga utilizzato dal comodatario come propria abitazione principale;
- laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile, lo stesso sia l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari;
- Il comodato sia registrato

Si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale alle pertinenze dell'abitazione principale, che si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate;

Ai fini dell'applicazione del beneficio, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione IMU/TASI, mediante il modello ministeriale, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Se l'immobile concesso in uso gratuito è anche **immobile storico-artistico** (pur diverso da cat. A1, A8 e A9) è possibile applicare la riduzione del 50% per comodato gratuito sul valore imponibile del fabbricato storico già ridotto per tale condizione al 50% (pertanto il contribuente versa sul 25% della base imponibile)

### ***Assimilazione ad abitazione principale***

I Comuni possono (con regolamento) considerare direttamente adibita ad abitazione principale:

1. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

Qualora l'immobile adibito ad abitazione principale fosse classificato in una delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 non opererebbe l'ESENZIONE dall'imposta, in relazione ai casi sopraelencati, anche con riferimento alle relative pertinenze.

### **Fabbricati concessi in locazione con contratto concordato**

Gli immobili concessi in locazione con **contratto a canone concordato** (Legge 431/1998), dall'anno 2016, come previsto all'art. 1, commi 53 e 54, Legge n. 208/2015 "Legge di Stabilità", beneficeranno di una riduzione al 75% dell'imposta dovuta, sia ai fini IMU che TASI.

### ***Fabbricati di interesse storico o artistico e inagibili o inabitabili***

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** (di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 42/2004) ed i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni) la base imponibile, sia ai fini IMU che Tasi, è ridotta del 50 per cento.

Nel caso di inagibilità/inabitabilità, il requisito può essere integrato a mezzo di accertamento dell'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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

### ***Immobili posseduti da cittadini residenti all'estero***

Con il comma 2 dell'articolo 9-bis della legge 23 maggio 2014 n. 80, di conversione del DL n. 47/2014, è stata prevista l'applicazione in misura ridotta di due terzi della Tasi per l'unità immobiliare posseduta da cittadini residenti all'estero e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

### ***La specifica "imbullonati"***

L'articolo 1, commi 21-24 della legge 208/2015 (legge Stabilità 2016), disciplina nello specifico gli immobili in categoria D ed E a destinazione speciale interessati da "imbullonati".

Si tratta di immobili la cui determinazione della rendita catastale è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni nonché degli elementi ad essa strutturalmente connessa che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Dal 2016 sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari catastali degli immobili possono in tal senso presentare atti di aggiornamento (DOC\_FA) per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Limitatamente all'anno 2016, se tale adempimento verrà presentato entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate avranno effetto dal 1 gennaio 2016. Se gli aggiornamenti saranno successivi al 15 giugno la decorrenza della rendita sarà da 1 gennaio 2017.

I soggetti interessati alla riduzione della rendita sono tenuti a presentare un documento di aggiornamento catastale con il quale sarà formulata una nuova rendita proposta. Si tratterà di un documento di aggiornamento in variazione e, per consentire l'individuazione, occorre selezionare la tipologia di documento, codificata: «Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», codifica che aggiunge alle altre sei preesistenti.

Ciò consentirà l'inserimento in automatico negli atti catastali della causale «Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», a seguito della registrazione nella banca dati della dichiarazione di aggiornamento. L'annotazione sarà visibile in visura.

Non essendo previste semplificazioni, dovrà essere allestito un documento completo (come se si trattasse di un nuovo accatastamento), quindi occorrerà predisporre e allegare le planimetrie catastali (anche se non variate rispetto a quelle già depositate in catasto), dei modelli descrittivi dei beni e della valutazione delle opere nel loro complesso, secondo gli usuali criteri, cioè come se si presentasse una pratica "ora per allora". Per allora si intende, al massimo, come chiaramente specificato nella circolare n. 2/2016 delle Entrate, il 1° gennaio 2016 perché la nuova norma non è di interpretazione autentica.

## **PAGAMENTI**

Come per l'IMU, in sede di conversione del decreto legge 16/2014, è stato disposto che i contribuenti sono tenuti ad effettuare il versamento della TASI per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno dell'anno d'imposta.

**Acconto entro: il 16/06/2016**

**Saldo entro: il 16/12/2016**

	<b>Tipologia imponibile</b>	<b>Aliquota IMU</b>	<b>Codici F24</b>
<b>IMU</b>	<b>IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati</b>	<b>8‰</b>	<b>3918</b>
	<b>Aliquota abitazione principale:</b> (categorie A/1, A/8, A/9) Detrazione per abitazione principale € 200,00	<b>4 ‰</b>	<b>3912</b>
	<b>Terreni Agricoli</b>  (DL n. 4/2015)	<b>4,60 ‰</b>	<b>3914</b>
	<b>Tipologia imponibile</b>	<b>Aliquota TASI</b>	<b>Codici F24</b>
<b>TASI</b>	<b>Abitazioni principali di categoria A2, A3, A4, A5, A6, A7 e relative pertinenze (C2, C6 e C7 una per tipologia)</b>		
	<b>Altri immobili ed aree fabbricabili</b>	<b>2,0 ‰</b>	<b>3961 - Altri Immobili</b> <b>3960 - Aree fabbricabili</b>
	<b>Fabbricati rurali strumentali (art 9 c. 3 bis dl.557/1993)</b>	<b>1,00 ‰</b>	<b>3959</b>

### **Specifiche per i residenti all'estero**

Il Ministero delle Finanze, con comunicato stampa del 31 maggio 2012, ha chiarito che nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- ✓ per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto;
- ✓ per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU" o "TASI" o "TARI", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;