Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 23/2014
Pordenone, 7 novembre 2014

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: SALDO 2014 IMU E TASI

Con il saldo 2014 si allineano le scadenze di versamento Imu e Tasi: dopo che per il versamento dell'acconto sono risultate divergenti, per entrambi i tributi il conguaglio a saldo per il periodo d'imposta 2014 è dovuto entro il 16 dicembre.
Le regole per il calcolo dei versamenti sono però piuttosto peculiari.
In questo contributo ci limiteremo a ricordare le principali regole applicative Imu e Tasi, partendo dalle scadenze e regole di versamento per poi ricordare (sinteticamente) gli immobili interessati dalle due imposte, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Versamenti Imu

L'Imu viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola imposta dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).
Per l'Imu, mentre l'acconto risultava dovuto sulle aliquote del 2014, il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote 2014, se approvate entro il termine dello scorso 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulle aliquote 2013).

Acconto 2014 Imu	**16 giugno 2014**	**Aliquote 2013**
Saldo 2014 Imu	**16 dicembre 2014**	**Aliquote 2014** (*approvate entro 28.10)*

È consentito il versamento in unica soluzione entro lo scorso 16 giugno 2014: chi avesse già versato l'intera imposte 2014 entro tale scadenza non dovrà nulla alla scadenza del 16 dicembre.
Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Versamenti Tasi

Il 16 dicembre scade il termine anche per il versamento del conguaglio Tasi relativo all'anno 2014.
In particolare, i contribuenti sono chiamati a versare:

- il conguaglio dell'imposta dovuta in relazione agli immobili per i quali già è stato versato l'acconto (al 16 giugno o al 16 ottobre, a seconda della data di approvazione delle aliquote 2014);
- l'intera imposta 2014, sulla base delle aliquote standard, per immobili che si trovano sul territorio dei Comuni che al 10 settembre non hanno approvato le aliquote (e quindi non sono state pubblicate entro il 18 settembre scorso).

Termine entro il quale è stata approvata la delibera	Termine entro il quale è stata pubblicata la delibera	Data di versamento dell'acconto	Data di versamento del saldo	**Regole** da utilizzare per il calcolo del saldo
23.5.2014	31.5.2014	16.6.2014	16.12.2014	**Conguaglio** con aliquote 2014
10.9.2014	18.9.2014	16.10.2014	16.12.2014	**Conguaglio** con aliquote 2014
--	--	--	16.12.2014	**Intera imposta annuale** sulla base dei parametri standard

Come per l'Imu, anche la Tasi può essere versata tanto attraverso il bollettino postale, quanto utilizzando il modello F24.

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
3958	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3959	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3960	Aree fabbricabili	Comune
3961	Altri fabbricati	Comune

Come per l'Imu, l'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

⇨ Imu

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,76%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%).

⇨ Tasi

L'aliquota Tasi è invece molto più vincolata e, in parte, dipende da quanto stabilito per l'Imu:

- per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille;

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.V.A. 01345130932
www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

- la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013, quindi si deve fare riferimento ad un tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (6 per mille per le abitazioni principali);
- transitoriamente, per il solo periodo d'imposta 2014, l'aliquota massima Tasi non può eccedere il 2,5 per mille;
- il D.L. n.16/14, anche in questo caso per il solo periodo d'imposta 2014, consente ai Comuni di derogare ai due limiti da ultimo richiamati per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari assimilate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico d'imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi in passato con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili.

Con questa articolatissima situazione è di fondamentale importanza verificare puntualmente la delibera e il regolamento adottati dal singolo Comune, controllando in parallelo quanto previsto ai fini Imu e ai fini Tasi.

I soggetti passivi

⇨ Imu

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

⇨ Tasi

Al soli fini Tasi, l'imposta è dovuta sia dal possessore dell'immobile (definito come ai fini Imu) che dal detentore (e questa è la novità più importante che riguarda questo tributo). Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione;
- il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato;
- l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda.

La Tasi complessivamente dovuta in relazione all'immobile ripartita tra possessore e detentore. La misura della ripartizione è decisa dal Comune tramite proprio regolamento: l'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile (la parte

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it e-mail: info@studio-pacella.it

rimanente è a carico del possessore). Se il Comune nulla prevede al riguardo, la quota a carico del detentore è del 10%.
L'imposta deve essere determinata secondo le condizioni soggettive del possessore: quindi se l'inquilino abita l'immobile, comunque occorre utilizzare l'aliquota prevista per gli "altri fabbricati", senza applicazione della detrazione per abitazione principale. Il Comune può comunque introdurre agevolazioni per gli inquilini residenti.
Tale ripartizione, si ribadisce, riguarda solo la Tasi e non l'Imu.

Gli immobili interessati

L'Imu e la Tasi si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

	IMU	TASI
Fabbricati →	SI	SI
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati →	NO (solo A/1, A/8, A/9)	SI
Fabbricati rurali	NO	SI
Aree fabbricabili	SI	SI
Terreni agricoli →	SI	NO

⇨ Fabbricati

I fabbricati sono imponibili sia ai fini Imu che ai fini Tasi secondo le medesime regole. Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore 2014
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	**160**
B	**140**
C/3 – C/4 – C/5	**140**
A/10 e D/5	**80**
D (escluso D/5)	**65**
C/1	**55**

Tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04.
I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu e, si ritiene, anche dalla Tasi.

⇨ Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili sono ai fini Imu. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore differenziato in base al soggetto possessore. Il moltiplicatore base per i terreni è 135, mentre

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 75 (moltiplicatore ridotto a partire dal 2014).

	Imu 2014
Terreni agricoli	**135**
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	**75**

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli principali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni:

- franchigia sino ad €6.000 di valore imponibile;
- riduzione 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €6.000 e fino ad €15.500;
- riduzione 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €15.500 e fino ad €25.500;
- riduzione 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €25.500 e fino ad €32.000.

⇨ *Aree edificabili*

Le aree fabbricabili sono tassate tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno pagheranno in ogni caso l'Imu come fosse un terreno agricolo (quindi sul reddito dominicale e non sul valore venale), anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Dichiarazione Imu e Tasi degli Enti non commerciali

Si ricorda, infine, la scadenza della presentazione della dichiarazione relativa ai periodi d'imposta 2012 e 2013 per l'Imu e la Tasi per gli Enti non commerciali: tale termine, originariamente stabilito al 30 settembre 2014, è stato posticipato dal D.M. 23 settembre 2014 al 1 dicembre 2014.

Si tratta di una dichiarazione redatta su di un modello specifico che, oltre ad individuare l'immobile, comprende al suo interno anche l'evidenza dei parametri necessari alla verifica della qualifica di esenzione eventualmente riconosciuta, nonché i dati per la liquidazione dell'imposta dovuta.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***