Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

IL SALDO TASI 2018

Stefano SPINA

3 dicembre 2018

SOGGETTI PASSIVI

- **Possessori** (individuati ai fini IMU)
- **o detentori** (a seguito di comodato o affitto),

  In caso di **pluralità di possessori o di detentori**, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.
- **Locazione finanziaria:** l'imposta è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione del contratto fino a quella di riconsegna del bene comprovata da apposito verbale).

TASI – IMMOBILI LOCATI

Se gli immobili sono locati o detenuti da un soggetto diverso dal **proprietario**, l'imposta è ripartita tra i due soggetti.

Il **detentore** versa la TASI:

- nella misura, stabilita dal regolamento comunale, compresa tra il 10% ed il 30% dell'ammontare complessivo,
- calcolato applicando le imposte stabilite dal comune.

Se manca il regolamento si applica in capo al detentore la quota del 10%; la restante parte è dovuta dal proprietario.

Detenzione temporanea di durata non superiore a **sei mesi** nel corso dello stesso anno solare: l'imposta è dovuta soltanto dal possessore dell'immobile.

TASI – IMMOBILI LOCATI

La TASI complessivamente dovuta:

- deve essere determinata con riferimento alle condizioni del proprietario;
- successivamente, deve essere ripartita tra quest'ultimo e il conduttore sulla base della percentuale stabilita dal Comune.

Ciascun Comune ha comunque la facoltà di prevedere particolari detrazioni a favore dell'occupante.

UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE E DESTINATE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia detenuta da un soggetto che la destini ad **abitazione principale** (escluse le cat. A/1, A/8 e A/9):

- il proprietario versa la TASI nella percentuale stabilita dal Comune,
- l'inquilino, che la usa come abitazione principale, non versa nulla.

MANCATO VERSAMENTO DELLA TASI DA PARTE DELL'INQUILINO

Il proprietario non è responsabile del mancato pagamento, in quanto:

- possessori e detentori sono titolari di autonome obbligazioni tributarie;
- la responsabilità solidale è prevista solo tra possessori o detentori e non, quindi, tra il possessore ed il detentore.

OGGETTO

La TASI deve essere calcolata, previa delibera del Comune, sui seguenti immobili :

- fabbricati merce (non assoggettati ad IMU)
- fabbricati rurali strumentali (non assoggettati ad IMU)
- altri fabbricati
- aree edificabili (esenti se possedute da CD o IAP)

ESENZIONI

- abitazione principale con pertinenze (salvo A/1 – A/8 – A/9) e fattispecie assimilate (es casa coniugale)
- immobili posseduti dallo Stato ecc.
- immobili degli enti ove non venga svolta attività «commerciale»
- immobili classificati nel gruppo catastale «E»
- immobili ad usi culturali o destinati al culto
- terreni agricoli
- fabbricati colpiti da calamità naturali.

FACOLTÁ DEI COMUNI

I Comuni possono prevedere **riduzioni** ed **esenzioni** per:

- 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 risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero
- fabbricati rurali ad uso abitativo

ALIQUOTE

ALIQUOTE A REGIME

Aliquota massima 1 per mille.

In ogni caso la somma IMU + TASI non può eccedere i limiti prefissati per la sola IMU e quindi:

- 1 per mille per i fabbricati rurali strumentali;
- 6 per mille per le abitazioni principali;
- 10,6 per mille per gli altri fabbricati.

Il comune può prevedere ulteriori:

- detrazioni;
- agevolazioni;
- esenzioni.

ALIQUOTE

ALIQUOTE PER IL 2018

2,5 per mille (art.1 L.147/2013)

+ 0,8 per mille (art.1 co.1 DL 17/2014)

ad eccezione dei fabbricati rurali strumentali

L'aumento deve essere deliberato già nel 2017 e confermato per il 2018

L'aumento dello 0,8 per mille è subordinato alla deliberazione di detrazioni di imposta a favore dell'abitazione principale.

Possono essere superati, in alternativa (circ. 2/2014 MEF):

- la somma delle aliquote IMU + TASI (dal 10,6 all'**11,4** per mille);
- l'aliquota TASI (dal 2,5 al **3,3** per mille).

TABELLA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE	TASI	IMU	Aliquota max.
Abitazione principale non di lusso	Esente	Esente	Zero
Abitazione principale A/1, A/8, A/9	0,0 – 3,3 per mille	2,0 – 6,0 per mille	6,8 per mille
Fabbricati rurali strumentali	0,0 – 1,0 per mille	Esente	1,0 per mille

TABELLA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE	TASI	IMU	Aliquota max.
Terreni agricoli	Esente	4,6 – 10,6 per mille	10,6 per mille
Fabbricati «merce»	0,0 – 2,5 per mille	Esente	2,5 per mille
Altri immobili	0,0 – 3,3 per mille	4,6 – 10,6 per mille	11,4 per mille