

Brescia, lì 06.10.2014

SPETT.LE CLIENTE

**Oggetto: TASI****A. Che cos'è la TASI**

La Tasi è l'imposta destinata alla copertura dei servizi indivisibili offerti dai Comuni (manutenzione giardini, illuminazione pubblica ecc.), introdotta dal 2014 per integrare il gettito Imu: il ricavato di tale imposta è interamente destinato ai Comuni.

Per la Tasi sono previste specifiche limitazioni:

- l'**aliquota massima** è pari al 2,5 per mille;
- con l'**ulteriore vincolo** che la somma delle aliquote Tasi e Imu non può superare il massimo previsto per l'Imu (quindi, 6 per mille per le abitazioni principali e 10,6 per mille per gli altri immobili);
- **per il 2014 è consentito al Comune** di innalzare tali limiti dello 0,8 per mille: quindi portandoli al 3,3 per mille e 11,4 per mille rispettivamente per abitazione principale e altri fabbricati.

**B. Chi deve versarla**

Sono soggetti passivi Tasi:

- **i possessori di qualunque immobile**, secondo quanto già affermato per l'Imu (proprietario, usufruttuario, titolare del diritto d'uso, usufrutto, abitazione ecc.);
- **i detentori dell'immobile** (come ad esempio gli inquilini e i comodatari), sui quali grava una quota dell'imposta (che il Comune può fissare in una forbice compresa tra il 10 e il 30%), mentre i possessori verseranno la parte rimanente.

**C. Su quali beni si paga**

L'imposta viene versata al Comune nel quale sono ubicati gli immobili.

In linea generale **tutti gli immobili** sono soggetti alla Tasi, quindi non solo quelli di proprietà dei "privati", ma anche quelli di proprietà di imprese e professionisti.

**La base imponibile è la stessa prevista per l'Imu.** Per un corretto calcolo dell'imposta è opportuno dotarsi di una **visura catastale aggiornata**, da cui desumere la rendita catastale dei fabbricati. Per le aree fabbricabili occorre invece individuare un **valore venale**.

Le tipologie di immobili sono le seguenti:

- **fabbricati.** Tutti i fabbricati sono imponibili con la stessa base imponibile Imu: si fa riferimento alla rendita catastale (a cui applicare la rivalutazione del 5%, nonché gli specifici moltiplicatori in ragione della categoria catastale dell'immobile);

- alcuni fabbricati possono essere esenti (ad esempio, immobili degli enti non commerciali, immobili di categoria catastale E, luoghi in cui viene esercitato il culto ecc.). Non si deve far riferimento alle esenzioni Imu, ma a quelle specificatamente previste dal DL 16/2014;

- i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi eccetera) sono imponibili con un'aliquota mai superiore all'1 per mille;

- la Tasi è dovuta anche con riferimento all'abitazione principale, relative pertinenze e fabbricati assimilati. Per tali immobili spesso i Comuni deliberano riduzioni: oltre a una specifica aliquota sono normalmente previste detrazioni: per il computo di tali riduzioni si deve verificare il regolamento del Comune di ubicazione dell'immobile;

- **terreni agricoli.** Sono esenti da Tasi (su tali immobili è dovuta la sola Imu);
- **aree edificabili.** Si deve far riferimento al valore venale, con le stesse accortezze previste per l'Imu.

#### D. Come si versa

Il versamento dell'imposta può avvenire con **modello F24**:

- sia da parte dei contribuenti che hanno presentato il modello Unico;
- sia da parte di quelli non tenuti alla presentazione della dichiarazione dei redditi;
- ma anche da parte di coloro che hanno presentato il modello 730.

Una volta determinata l'imposta occorre:

- a)** reperire un **modello F24** presso gli uffici, ovvero scaricandolo dal sito internet dell'Agenzia delle entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it));

La scadenza per il pagamento del tributo può essere stabilita dal Comune, con due pagamenti semestrali (16 giugno e 16 dicembre) o in un'unica soluzione (entro il 16 giugno).

**Per i Comuni le cui delibere non sono state pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze entro il 31 maggio 2014 (a tal riguardo i Comuni erano tenuti ad effettuare l'invio, esclusivamente in via telematica entro il 23 maggio 2014), il pagamento della prima rata è prorogato dal 16 giugno al 16 ottobre.**

In allegato l'elenco dei comuni in cui si versa l'acconto della tasi entro il 16 ottobre.

- b)** verificare i corretti **codici tributo** e compilare la "sezione IMU e altri tributi locali";

CODICE TRIBUTO	IMMOBILE	DESTINATARIO VERSAMENTO
<b>3958</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3959</b>	Fabbricati rurali a uso strumentale	Comune
<b>3960</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3961</b>	Altri fabbricati	Comune

**c)** recarsi presso un **ufficio bancario o postale**, ovvero utilizzare il servizio **home banking** del proprio istituto di credito o rivolgersi ad un **intermediario abilitato**. I contribuenti titolari di partita Iva devono effettuare il versamento in forma telematica (quindi, tramite home banking ovvero avvalendosi di un professionista intermediario).

## Concludendo

### 1. Per i titolari del diritto reale di godimento clienti di Studio

Lo Studio provvederà a fornire per i proprietari di immobili e aree l'importo del tributo su apposito modello F24.

### 2. Per i clienti dello Studio occupanti immobili (contratto locazione / affitto / comodato..)

Nella serie di precisazioni fornite il 5 giugno dal Dipartimento delle Finanze per una corretta applicazione di IMU e TASI nella forma di FAQ (risposte a quesiti), figurano risposte relative all'applicazione del tributo per i servizi indivisibili tra **possessori** e tra **possessori e detentori** (occupanti).

In particolare per il dubbio riguardante la **ripartizione** della **TASI** in caso di **immobile locato**:

- il Dipartimento ha risposto chiarendo che, come statuito dall'art. 1, comma 681 della L. n. 147/2013, il titolare del diritto reale e l'occupante sono titolari di un'**autonoma obbligazione tributaria**;
- l'**occupante** versa la TASI nella misura compresa **tra il 10% e il 30%** dell'ammontare complessivo dell'imposta, in base alla percentuale stabilita dal Comune nel proprio regolamento, calcolata applicando l'aliquota determinata dal Comune stesso.
- La **restante parte** dell'imposta va corrisposta dal **titolare del diritto reale**.

Tali previsioni conducono a ritenere che l'**imposta complessiva** deve essere **determinata**:

- con riferimento alle **condizioni del titolare del diritto reale**
- e successivamente **ripartita** tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal Comune.

Ad **esempio**, un Comune può avere fissato all'**1 per mille** l'aliquota per gli **immobili locati** e al 2,5 per mille quella per l'**abitazione principale**. In tal caso, nell'ipotesi di **immobile locato**, l'imposta è determinata applicando l'aliquota dell'**1 per mille** stabilita dal Comune, senza tenere conto dell'eventuale utilizzazione dell'immobile da parte dell'inquilino a titolo di abitazione principale. L'imposta così determinata deve essere **ripartita** tra proprietario e inquilino sulla base delle percentuali stabilite dal Comune.

Resta comunque ferma la possibilità, per ciascun Comune, di prevedere **particolari detrazioni** a favore dell'**occupante**. Occupante che, in caso di **mancata deliberazione** comunale sulla percentuale di ripartizione, è tenuto a corrispondere la TASI nella misura minima del **10%**.

**Qualora l'occupante o l'inquilino non effettui il pagamento della propria quota, il proprietario dell'immobile non è responsabile di tale mancato versamento, in quanto ogni soggetto è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria.**

Per procedere al calcolo bisogna essere in possesso:

- o dati catastali dell'immobile (Comune, località, categoria, rendita, foglio, particella, subalterno)

- o aliquota TASI deliberata dal Comune per gli immobili locati
- o aliquota TASI deliberata dal Comune per i gli occupanti gli immobili locati
- o eventuali specifiche detrazioni a favore dell'occupante

**Considerando che la TASI è il primo adempimento che implica, con riferimento a ciascun cliente, il caricamento di beni non di proprietà (o in locazione) nel nostro database informiamo che per garantire un adempimento corretto il calcolo della TASI per gli occupanti di immobili (aree fabbricabili e/o fabbricati) Clienti di Studio verrà effettuato su specifica richiesta, che si considera effettuata solo con la compilazione dei seguenti prospetti:**

Chiedo il calcolo della TASI per gli immobili:

**Occupante / Inquilino:** \_\_\_\_\_

COMUNE	ZONA	% POSSESSO	CAT.	RENDITA	CLASSE	VANI / MQ	FOGLIO	PART.	SUB.

per le aree fabbricabili:

COMUNE	LOCALITA'	% POSSESSO	MQ.	VALORE VENALE AL MQ	PARTITA CAT.	SEZ.	FG	PART.

**3. Per i “non clienti dello Studio” occupanti immobili**

Valendo in generale quanto detto al punto 2. per gli occupanti di immobili locati “non clienti dello Studio”, nel caso in cui il proprietario intenda “ricordare” all'inquilino del tributo e del termine per il pagamento della sua quota di tributo, in allegato alla presente si riportano fac simili di lettere in 2 formati:

- la prima per il proprietario che intenda avvisare l'inquilino della tassa e fornire contestualmente i dati catastali per il calcolo della stessa
- la seconda per il proprietario che intenda semplicemente avvisare l'inquilino della tassa rimandandolo al contratto per il rinvenimento dei dati catastali all'inquilino il calcolo ed il versamento della stessa

**Non verrà effettuato il calcolo della TASI degli inquilini dei clienti in quanto per il calcolo della stessa c'è bisogno di dati non in possesso e difficilmente recuperabili dallo Studio: si pensi ai Comuni che hanno deliberato detrazioni relative ai redditi, ai figli, all'ISEE, all'adozione di un cane nel canile convenzionato con il Comune (Comune di Carlentini) etc..**

Lo Studio rimane a disposizione

**Studio Dott. Begni & Associati**