

Agrigento, 09 ottobre 2014

PROT.354
CIRCOLARE N.54

**ALLE IMPRESE EDILI ASSOCIATE
LORO SEDI**

Oggetto: Fissata per il prossimo 16 ottobre la scadenza per il versamento della prima rata della TASI per i Comuni che hanno approvato le delibere entro il 10 settembre 2014.

Resta ferma la scadenza del 16 dicembre 2014 per il versamento sia del saldo, sia dell'imposta in unica soluzione per i Comuni che non hanno ancora deliberato in materia.

Con riferimento alle imprese del settore delle costruzioni, la TASI deve essere versata, ove previsto entro il 16 ottobre 2014, e salvo espressa esclusione in base alle delibere comunali, per i seguenti immobili posseduti dalle imprese:

- fabbricati strumentali;
- immobili patrimonializzati (aree e fabbricati), diversi da quelli strumentali;
- immobili merce (fabbricati costruiti e destinati alla vendita ed aree edificabili – cd. "magazzino").

E' disponibile un'indagine relativa alle aliquote TASI sul cd. "magazzino delle imprese edili", deliberate nei Comuni capoluogo di provincia.

L'indagine evidenzia, altresì, l'aliquota IMU prevista in ciascun Comune capoluogo per le aree edificabili "merce", sempre classificate tra le rimanenze.

L'ANCE continuerà ad operare nelle competenti Sedi, evidenziando come l'introduzione della TASI comporti effetti deleteri su tutti i "beni merce" delle imprese edili, sui quali, dopo l'esclusione dalla tassazione IMU (art.2, del D.L. 102/2013), viene sostanzialmente reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi, tra l'altro non fruiti da tali fabbricati, con aliquote che possono variare tra l'1 per mille ed il 2,5 per mille per il 2014, sino ad arrivare al 10,6 per mille dal 2015 (solo per il 2014, tali aliquote possono essere aumentate dai Comuni fino allo 0,8 per mille).

Per quanto attiene alle aree, poi, la TASI si aggiunge all'IMU con aliquota almeno pari all'1 per mille, con un'evidente duplicazione d'imposta.

Viceversa, per quanto riguarda l'IMU, rimane elevata la tassazione delle aree "beni merce", che non rientrano nella predetta esclusione.

Tenuto conto di tale differenziazione nel trattamento fiscale del "magazzino" ai fini IMU, l'ANCE continua a sostenere, nelle competenti sedi, la necessità di pervenire all'esclusione per tutti gli "immobili merce", ivi comprese le aree edificabili le quali, pur se improduttive di reddito, vengono spesso penalizzate con un'aliquota d'imposta che può arrivare fino al 10,6 per mille sul corrispondente valore di mercato.

Come noto, la TASI (componente della nuova imposta unica comunale – IUC, insieme all'IMU ed alla TARI), assicura la copertura dei costi dei servizi indivisibili dei Comuni (ad esempio, illuminazione pubblica, pulizia delle strade, verde pubblico, ecc...).

Si ricorda, inoltre, che, a differenza dell'IMU, la TASI è deducibile dalle imposte sui redditi.

Il Governo, in vista dell'approvazione del prossimo Disegno di Legge di Stabilità, ha attualmente allo studio un'ipotesi di revisione della fiscalità immobiliare comunale, che dovrebbe portare, a partire dal 2015, un accorpamento dell'IMU con la TASI, semplificando il sistema attualmente vigente.

Alla luce delle diverse novità intervenute nel corso degli ultimi mesi, si riepiloga brevemente la disciplina della TASI, articolata come segue.

Presupposto impositivo

Il presupposto della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo di **fabbricati**, compresa l'abitazione principale, a qualsiasi uso adibiti, ivi comprese le **aree edificabili**, ad esclusione dei terreni agricoli.

Soggetti passivi

Sono tenuti al pagamento della TASI sia il possessore che il detentore dell'immobile a qualsiasi titolo, nonché coloro che utilizzano l'immobile in forza di un contratto di locazione o di comodato.

In tale ipotesi, l'imposta deve essere versata, pro quota, sia dal proprietario che dall'occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento).

In mancanza di una deliberazione da parte del Comune, l'occupante deve versare la TASI in misura pari al 10% *«dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale»*.

In presenza di una pluralità di possessori o detentori, gli stessi sono tenuti in solido al pagamento dell'imposta, che costituisce un'unica obbligazione tributaria.

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Nell'ipotesi di detenzione temporanea dell'immobile (ad esempio, in base a contratto di locazione stagionale), per una durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta solamente dal possessore dell'immobile (ossia dal proprietario/usufruttuario, ecc...).

Aliquota

In linea generale, la TASI si applica con aliquota base dell'1 per mille sul "valore catastale" degli immobili, determinato con le stesse modalità vigenti ai fini IMU (rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i relativi coefficienti).

Viene, poi, previsto che i Comuni possono variare tale aliquota:

- in diminuzione, sino ad azzerarla,
- in aumento, a condizione che la somma delle aliquote IMU e TASI non superi il 10,6 per mille (aliquota massima IMU + aliquota base TASI).

Tuttavia, **limitatamente al 2014**, l'**aliquota della TASI**, per tutti i tipi di immobili, può **aumentare fino al 2,5 per mille** del citato "valore catastale" degli stessi, **tetto che può essere "sfornato"**, fino ad un **massimo dello 0,8 per mille** complessivo, per finanziare detrazioni d'imposta per le abitazioni principali.

Sul punto, è intervenuta la **C.M. n.2/DF/2014**, precisando il comportamento da adottare da parte dei Comuni per il 2014, tenuto conto dei seguenti **limiti**, che **dovevano essere alternativamente rispettati** nella redazione delle delibere TASI:

- l'**aliquota massima** applicabile dello 10,6 per mille (**IMU+TASI**) può salire fino all'**11,4 per mille** (cd. primo limite);
- l'**aliquota TASI**, può essere applicata nella misura massima del **3,3 per mille** (ossia 2,5 + 0,8 per mille), per ogni tipologia di immobile (cd. secondo limite).

Esenzioni

Viene stabilito un **regime di esenzione** dalla **TASI** per:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a fini istituzionali;
- i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (fari, porti e aeroporti);
- i fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e gli immobili posseduti dalla Santa Sede
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- gli immobili utilizzati da enti non commerciali, pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, culturali, ecc...

Resta ferma la possibilità per i Comuni di prevedere, con regolamento, ulteriori ipotesi di riduzione ed esenzione dalla TASI per specifiche tipologie di immobili.

Scadenze e modalità di versamento

In via ordinaria, il versamento della TASI:

- è effettuato, al Comune, con **due rate di pari importo**, la prima entro il **16 giugno** e la seconda entro il **16 dicembre** di ogni anno (come previsto dall'art. 9 del D.Lgs. 23/2011 ai fini IMU).

In merito, viene stabilito che la prima rata è determinata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni applicate nell'anno precedente, mentre, il versamento del saldo dell'imposta (seconda rata) è eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali pubblicate nel sito del MEF entro il 28 ottobre di ogni anno.

Con riferimento alla facoltà dei Comuni di modificare le aliquote TASI viene, altresì, specificato che *"l'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di **pubblicazione** degli stessi nel predetto **sito informatico**"* (28 ottobre di ciascun anno).

In caso di mancata pubblicazione entro la predetta data, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente;

- può essere fatto in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Solo per il 2014 è stato previsto che il versamento della prima rata TASI venga effettuato entro il:

- **16 giugno 2014**, nei Comuni che hanno già adottato le relative delibere entro lo scorso 23 maggio;
- **16 ottobre 2014**, nei Comuni che hanno approvato le delibere TASI entro il 10 settembre 2014;
- **16 dicembre 2014** (in un'unica soluzione), nell'ipotesi in cui i Comuni non abbiano assunto nessuna delibera entro il 10 settembre 2014.

In quest'ultimo caso, l'imposta sarà dovuta applicando l'aliquota di base, pari all'1 per mille, nel rispetto del limite massimo del 10,6 per mille (aliquota massima IMU+ aliquota massima TASI)

Resta ferma la scadenza della seconda rata TASI, fissata al 16 dicembre 2014.

La TASI può essere versata alternativamente mediante:

- **Modello F24**, con i seguenti codici tributo:
 - **3958**: abitazione principale e relative pertinenze;
 - **3959**: fabbricati rurali ad uso strumentale;
 - **3960**: aree fabbricabili;
 - **3961**: altri fabbricati;
 - **3962**: interessi;
 - **3963**: sanzioni;

- **bollettino** di c/c postale, sia in formato compilabile (in caso di autoliquidazione), sia in formato prestampato (quest'ultimo inviato, su opzione, direttamente dai Comuni). In tale ipotesi, il versamento può essere effettuato

- presso gli Uffici Postali,
- tramite servizio telematico gestito da Poste Italiane S.p.A., con notifica di "*conferma di avvenuta operazione*" ed "*immagine virtuale del bollettino*", che costituisce prova del pagamento e del giorno di esecuzione dello stesso.

Inoltre, il bollettino di conto corrente dovrà obbligatoriamente riportare il **numero di conto corrente 1017381649**, valido per tutti i Comuni italiani, ed essere **intestato a "PAGAMENTO TASI"**.

Con i migliori saluti.

IL DIRETTORE
Dott. Francesco Mossuto