

# **Quadro sinottico delle disposizioni principali relative all'Imposta Unica Comunale (IUC) Disciplina 2014: IMU – TASI – TARI**

*a cura di*



<b>IMPOSTA</b>	<b>IMU</b> <i>Imposta municipale propria</i>	<b>TASI</b> <i>tributo per i servizi indivisibili</i>	<b>TARI</b> <i>tassa sui rifiuti</i>
Riferimenti Normativi	D.L. n. 201/2011 e ss.mm. e Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.)	Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.)	Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.)
Presupposto	Possesso di immobile (1)	Possesso e/o detenzione di immobile (1)	Possesso o detenzione, a qualsiasi titolo, di locali od aree scoperte (1)
Immobili soggetti ad imposta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabbricati non adibiti ad abitazione principale, nonché unità immobiliari accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, anche se adibite ad abitazione principale</li> <li>• Aree fabbricabili</li> <li>• Terreni agricoli strumentali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unità immobiliari accatastate nella categoria catastale A (anche se adibite ad abitazione principale)</li> <li>• Fabbricati rurali ad uso strumentale</li> <li>• Aree fabbricabili</li> <li>• Altri fabbricati</li> <li>• Aree scoperte</li> </ul>	Qualsiasi locale od area scoperta, a qualsiasi uso adibito, suscettibile di produrre rifiuti ordinari
Immobili esenti	<p>Esenzioni previste per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7); abitazioni assimilate per legge o per regolamento comunale all'abitazione principale (2)</li> <li>• Unità appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze</li> <li>• Alloggi assegnati dagli IACP, ATER e similari</li> <li>• Fabbricati destinati ad alloggi sociali (DM 22.04.2008)</li> <li>• Abitazione principale appartenente al personale delle Forze Armate, Polizia, Vigili del Fuoco, senza condizione di dimora abituale e residenza</li> <li>• Abitazione coniugale assegnata al ex coniuge</li> <li>• Fabbricati rurali ad uso strumentale</li> <li>• Immobili classificati nella categoria catastale E</li> <li>• “Beni merce” delle imprese costruttrici</li> <li>• Terreni agricoli nei comuni montani (secondo nuovo elenco)</li> <li>• Immobili dello Stato, enti pubblici territoriali ecc. (3)</li> </ul> <p>Esenzioni deliberate dal comune (per equiparazione ad abitazione principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• immobile concesso in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado ed adibito ad abitazione principale</li> <li>• immobili posseduti da anziani o disabili che acquisiscono residenza in casa di riposo</li> <li>• immobili posseduti da cittadini italiani residenti all'estero (purché non locate)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti, non operative</li> <li>• Aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) non detenute od occupate in via esclusiva</li> <li>• Immobili dello Stato e degli enti territoriali (3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative</li> <li>• Aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) non detenute od occupate in via esclusiva</li> </ul>

<p>Chi deve pagare</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietario di fabbricati</li> <li>• Titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su singolo immobile</li> <li>• Locatario di beni concessi in locazione finanziaria (anche da costruire od in corso di costruzione)</li> <li>• Concessionario su aree demaniali</li> <li>• Coniuge assegnatario della casa coniugale classificata in cat. A/1, A/8 o A/9</li> <li>• In caso di pluralità di proprietari o titolari di diritti reali, ognuno paga per se, nessun obbligo "in solido"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possessore ed utilizzatore (detentore per periodo superiore a 6 mesi) con suddivisione dell'imposta "pro quota" stabilito dal Comune: dal 10% al 30% a carico dell'occupante effettivo (ad es. inquilino) e resto a carico del possessore (titolare del diritto reale sull'unità)</li> <li>• Locatario di beni concessi in locazione finanziaria</li> <li>• Amministrazione in caso di multi proprietà e centri commerciali integrati per locali ed aree scoperte di uso comune</li> <li>• Obbligo in solido in caso di pluralità di possessori o detentori</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietario o titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione o superficie</li> <li>• Utilizzatore o detentore effettivo per periodo superiore a 6 mesi</li> <li>• Locatario di beni concessi in locazione finanziaria</li> <li>• Obbligo in solido in caso di pluralità di possessori o detentori</li> </ul>
<p>Calcolo base imponibile</p>	<p>Secondo la tipologia immobiliare:</p> <p>1) Fabbricato iscritto in catasto con rendita attribuita: <b>valore della rendita x 1,05% x moltiplicatore secondo tipologia catastale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>160</b> per categoria A e C/2, C/6 e C/7, (escluso A/10)</li> <li>• <b>140</b> per categoria B e C/3, C/4 e C/5</li> <li>• <b>80</b> per categoria D/5 ed A/10</li> <li>• <b>65</b> per categoria D (escluso D/5)</li> <li>• <b>55</b> per categoria C/1</li> </ul> <p>2) <b>Fabbricati classificabili nella categoria D e non iscritti in catasto</b>, interamente posseduti da imprese, il valore è determinato tramite applicazione di appositi coefficienti (Dec. MEF 19/02/2014)</p> <p>3) <b>Aree fabbricabili:</b> valore venale secondo zona territoriale, indice di edificabilità, destinazione d'uso, oneri di adattamento del terreno e prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche</p> <p>4) <b>Terreni agricoli:</b> reddito dominicale rivalutato del 25%, moltiplicato x 135 (75 per coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti)</p>	<p>Stesse regole che trovano applicazione per l'IMU (art. 13 DL 201/2011)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie calpestabile per unità immobiliari a destinazione ordinaria, desumibile da superfici dichiarate od accertate ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti</li> <li>• Criterio di accertamento: 80% della superficie catastale determinata secondo criteri del DPR n. 138/1998</li> <li>• Superficie calpestabile anche per unità immobiliari diverse da destinazione ordinaria</li> <li>• (Ad es. utenze domestiche in base al mq e numero dei componenti del nucleo; altre utenze in base ai mq e agli indici medi di produttività dei rifiuti) (4)</li> </ul>
<p>Aliquote</p>	<p>Aliquota base: 7,6 per mille          Minimo: 4,6 per mille          Massimo: 10,6 per mille          Aliquota base 1^ casa: 4 per mille          Minimo: 2 per mille          Massimo: 6 per mille(5)          2,0 per mille per fabbricati rurali ad uso strumentale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aliquota base: 0,1% (1 per mille)</li> <li>• Possibilità di azzeramento o di aumento fino ad un massimo del 2,5 per mille nel 2014 tramite delibera comunale (oltre 0,80 per mille da destinare alle detrazioni)</li> <li>• Fabbricati rurali strumentali: 0,1% (1 per mille) (5)</li> </ul>	<p>Tariffe determinate dal Comune in base ai criteri di cui al DPR n. 158/1999 oppure commisurando le tariffe in base a categorie e sottocategorie omogenee e coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti</p>

Formula calcolo	Valore dell'immobile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota/12 (6)	Valore dell'immobile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota/12 (6)	Calcolo a carico del Comune in base a nuovo Regolamento da adottare dal Ministero Ambiente entro il 30. 06.2014
Detrazioni	Abolite quelle di carattere generale, residuano quelle stabilite in base a delibera comunale	Stabilite in base a delibera comunale	Stabilite in base a regolamento comunale
Riduzioni	<p>Di carattere generale: Riduzione della base imponibile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% per immobili vincolati</li> <li>• 50% per fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati deliberate espressamente dal comune</li> </ul>	<p>Deliberate dal Comune in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• abitazioni con unico occupante</li> <li>• abitazione ad uso stagionale, uso limitato e discontinuo</li> <li>• locali (diversi da abitazioni) ad uso stagionale, limitato o discontinuo</li> <li>• residenti o domiciliati all'estero</li> <li>• fabbricati rurali ad uso abitativo</li> <li>• superfici eccedenti normale rapporto produzione di rifiuti e superficie estesa (7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deliberate dal Comune nel caso di :</li> <li>• raccolta differenziata per utenze domestiche</li> <li>• abitazione con solo 1 occupante</li> <li>• abitazione ad uso stagionale, limitato e discontinuo</li> <li>• locali (diversi da abitazioni) ed aree scoperte ad uso stagionale o non continuativo, ma ricorrente</li> <li>• residenti o domiciliati all'estero</li> <li>• fabbricati rurali ad uso abitativo</li> <li>• rifiuti speciali</li> <li>• rifiuti assimilati che il produttore ha avviato al recupero</li> <li>• superfici eccedenti normale rapporto produzione di rifiuti e superficie estesa</li> <li>• altre a discrezione del Comune (7)</li> </ul>
Calcolo acconto	In base alle aliquote e detrazioni 2013	In base alle aliquote comunali deliberate entro il 23 Maggio 2014 e trasmesse al Ministero entro il 31 Maggio 2014. E' stato previsto lo slittamento della scadenza per i comuni che non hanno deliberato nei termini concessi (8)	In base alle tariffe stabilite dal Comune e comunicate al contribuente
Calcolo saldo	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate per il 2014	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate per il 2014	In base alle tariffe stabilite dal Comune e comunicate al contribuente
Delibere del Comune	Aliquote e detrazioni determinate dal Comune	Aumento fino a 0,80 per mille se il Comune fissa agevolazioni e detrazioni	

Quando si paga	16 Giugno e 16 Dicembre 2014 o in unica soluzione il 16 Giugno (8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 Giugno 2014 per tutti i Comuni che hanno provveduto a deliberare entro il 23 Maggio 2014 e trasmesso la relativa delibera entro il 31 Maggio 2014 al Ministero (8)</li> <li>• 16 Ottobre 2014 per tutti i Comuni che non hanno deliberato e trasmesso la delibera entro il 31 Maggio 2014 al Ministero e che delibereranno entro il 10 Settembre 2014 (con pubblicazione nel portale telematico entro il 18 Settembre 2014)</li> <li>• 16 Dicembre 2014 in soluzione unica e con aliquota all'1 per 1000 in caso di mancata emanazione di delibera Comunale</li> </ul>	Almeno 2 rate a scadenza semestrale, differenziate dalla TASI o in unica soluzione il 16 Giugno
Come si paga	Mod. F24 e F24 semplificato e bollettini ccp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mod. F24 e F24 semplificato, bollettini ccp e bollettini precompilati dal comune e servizi elettronici di incasso e pagamento</li> </ul>	Mod. F24 e F24 semplificato, bollettini precompilati dal Comune ed inviati al contribuente e servizi elettronici di incasso e pagamento
Dichiarazione	Entro il 30/06 dell'anno successivo a quello in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.	Entro il 30/06 dell'anno successivo a quello in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta su modello comunale. Si applicano le regole per la presentazione della dichiarazione IMU (art. 1, comma 687) (9)	



## Note:

1. Il possessore è colui che, ai sensi dell'art. 1140 c.c. ha il potere materiale sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale; il detentore, al contrario, configura lo stesso potere materiale sulla cosa ma si differenzia dal possessore per il riconoscimento dell'altruità della proprietà (o di altro diritto reale).
2. Per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto come unica unità immobiliare con categoria catastale "A" nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
3. Sono esenti dall'IMU *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, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali*; i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9; i fabbricati con destinazione ad usi culturali (art. 5-bis DPR n. 601/1973); fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, e le loro pertinenze; i fabbricati di proprietà della Santa Sede; i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali; i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984; gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.
4. Nella determinazione della superficie non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali al cui smaltimento sono tenuti a provvedere i relativi produttori
5. Vincolo 2014: la somma delle aliquote IMU e TASI non deve superare, per ciascuna tipologia di immobile, l'aliquota massima consentita per l'IMU al 31.12.2013. Con l'articolo 1 del D.L. 16/2014, è stato stabilito che, per il 2014, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille. Pertanto, la TASI sulle abitazioni principali può raggiungere il 3,3 per mille e sugli altri immobili la somma di IMU+TASI può raggiungere l'11,4 per mille.
6. L'IMU si calcola applicando al valore degli immobili la corrispondente aliquota deliberata dal Comune ove sono situati gli immobili e va rapportato alla quota ed ai mesi di possesso. Ad es. dove i proprietari sono più di uno, l'IMU è dovuta da ciascuno di essi in proporzione alla rispettiva quota di possesso. Inoltre, l'IMU è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti (proprietà, usufrutto ecc.). La quantificazione dell'IMU in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile, alla spettanza o meno di detrazioni o riduzioni di imposta.
7. Le riduzioni per TASI e TARI deliberate dai Comuni devono tener conto anche della capacità contributiva delle famiglie, anche attraverso l'applicazione dell'ISEE.
8. La data per il pagamento dell'acconto TASI - 16 giugno 2014 - viene posticipato per i comuni che non hanno deliberato entro i termini stabiliti in merito alle aliquote e detrazioni eventualmente applicabili.
9. La legge 147/2013 prevede la presentazione di una Dichiarazione IUC (art. 1, comma 684), su modello messo a disposizione dal Comune, entro il termine del 30 Giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo.



# Software per la gestione completa di ogni adempimento IMU e TASI

