

Quadro sinottico delle disposizioni principali relative all'Imposta Unica Comunale (IUC)

Disciplina 2015: IMU – TASI – TARI



Software per la gestione professionale
di tutti gli adempimenti IMU e TASI.

IMPOSTA	IMU <i>Imposta municipale propria</i>	TASI <i>tributo per i servizi indivisibili</i>	TARI <i>tassa sui rifiuti</i>
Riferimenti Normativi	D.L. n. 201/2011 e ss. mm.; Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.), D.L. 47/2014 convertito nella legge 80/2014 e DL n. 5/2015 convertito in Legge n. 34/2015 (IMU su terreni agricoli)	Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.); D.L. 47/2014 convertito nella legge 80/2014	Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.); D.L. 47/2014 convertito nella legge 80/2014; risoluzione Min. Finanze n. 2/DF del 9.12.2014
Presupposto	Possesso di immobile (1)	Possesso e/o detenzione di immobile (1)	Possesso o detenzione (1), a qualsiasi titolo, di locali od aree scoperte
Immobili soggetti ad imposta	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Aree fabbricabili • Terreni agricoli (salvo esenzioni) 	<ul style="list-style-type: none"> • Unità immobiliari accatastate nella categoria catastale A (anche se adibite ad abitazione principale) • Fabbricati rurali ad uso strumentale • Aree fabbricabili • Altri fabbricati • Aree scoperte 	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"> • 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) (9) • Unità appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze • Alloggi assegnati dagli IACP, ATER e similari • Fabbricati destinati ad alloggi sociali (DM 22.04.2008) • Abitazione principale appartenente al personale delle Forze Armate, Polizia, Vigili del Fuoco, senza condizione di dimora abituale e residenza • Abitazione coniugale assegnata al ex coniuge • Fabbricati rurali ad uso strumentale • Immobili classificati nella categoria catastale E • "Beni merce" delle imprese costruttrici • Immobili dello Stato, enti pubblici territoriali ecc. (3) • Unità immobiliare posseduta in Italia da cittadini italiani residenti all'estero, pensionati, iscritti all'AIRE, purché non locata o concessa in comodato d'uso (9) • Terreni agricoli e terreni non coltivati ubicati nei comuni classificati totalmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT); • Terreni agricoli e terreni non coltivati ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della legge 28 dicembre 2001, n. 44; 	<ul style="list-style-type: none"> • Aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative • Aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) non detenute o occupate in via esclusiva • Immobili dello Stato e degli enti territoriali (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative • Aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) non detenute od occupate in via esclusiva • Magazzini e le aree produttive di rifiuti speciali non assimilabili (11)

<p>Immobili esenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Terreni agricoli e terreni non coltivati ubicati nei comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola. L'esenzione si applica anche nel caso di concessione degli stessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli professionali. <p>Esenzioni deliberate dal comune (per equiparazione ad abitazione principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immobile concesso in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado ed adibito ad abitazione principale • Immobili posseduti da anziani o disabili che acquisiscono residenza in casa di riposo. 		
<p>Chi deve pagare</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proprietario di fabbricati • Titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su singolo immobile • Locatario di beni concessi in locazione finanziaria (anche da costruire od in corso di costruzione) • Concessionario su aree demaniali • Coniuge assegnatario della casa coniugale classificata in cat. A/1, A/8 o A/9. • In caso di pluralità di proprietari o titolari di diritti, ognuno paga per se, nessun obbligo "in solido" 	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • Locatario di beni concessi in locazione finanziaria • Amministrazione in caso di multi proprietà e centri commerciali integrati per locali ed aree scoperte di uso comune • Obbligo in solido in caso di pluralità di possessori o detentori 	<ul style="list-style-type: none"> • Proprietario o titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione o superficie • Utilizzatore o detentore effettivo per periodo superiore a 6 mesi • Locatario di beni concessi in locazione finanziaria • Obbligo in solido in caso di pluralità di possessori o detentori
<p>Calcolo base imponibile</p>	<p>Secondo la tipologia immobiliare:</p> <p>1) Fabbricato iscritto in catasto con rendita attribuita: valore della rendita x 1,05% x moltiplicatore secondo tipologia catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per categoria A e C/2, C/6 e C/7, (escluso A/10) • 140 per categoria B e C/3, C/4 e C/5 • 80 per categoria D/5 ed A/10 • 65 per categoria D (escluso D/5) • 55 per categoria C/1 <p>2) Fabbricati classificabili nella categoria D e non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, il valore è determinato tramite</p>	<p>Stesse regole che trovano applicazione per l'IMU (art. 13 DL n. 201/2011)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie calpestabile per unità immobiliare a destinazione ordinaria, desumibile da superfici dichiarate od accertate ai fini precedenti prelievi sui rifiuti. • Criterio di accertamento: 80% della superficie catastale determinata secondo criteri del DPR n. 138/1998. • Superficie calpestabile anche per unità immobiliari diverse da destinazione ordinaria. • (Ad es. utenze domestiche in base al mq e numero dei componenti del nucleo; • altre utenze in base ai mq e degli indici medi di produttività dei rifiuti). (8)

	<p>applicazione di apposti coefficienti (Dec. MEF 19/02/2014)</p> <p>3) Aree fabbricabili: 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) Terreni agricoli: reddito dominicale rivalutato del 25%, moltiplicato x 135 (75 per coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti)</p>		
Aliquote	<p>Aliquota base: 7,6 per mille</p> <p>Minimo: 4,6 per mille</p> <p>Massimo: 10,6 per mille</p> <p>Aliquota base 1[^] casa: 4 per mille</p> <p>Minimo: 2 per mille</p> <p>Massimo: 6 per mille (5)</p> <p>2,0 per mille per fabbricati rurali ad uso strumentale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota base: 0,01% (1 per mille) • Possibilità di azzeramento o di aumento fino ad un massimo del 2,5 per mille nel 2015 tramite delibera comunale (oltre 0,80 per mille da destinare alle detrazioni) • Fabbricati rurali strumentali: 0,01% (1 per mille) (5) 	<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. (10)</p> <p>Per il 2015 applicazione delle aliquote deliberate entro il 30.11.2014, in assenza, quelle del 2013.</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
Detrazioni	Abolite quelle di carattere generale, residuano quelle stabilite in base a delibera comunale	Stabilite in base a delibera comunale	Stabilite in base al Regolamento comunale
Riduzioni	<p>Di carattere generale: Riduzione della base imponibile</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% per immobili vincolati • 50% per fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati deliberate espressamente dal comune <p>€ 200,00 euro per terreni ubicati nei comuni di cui all'allegato 0A (elenco dei comuni), Legge n. 34/2015 posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali. La detrazione si applica anche nel caso di concessione degli stessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli professionali. (*)</p> <p>(*) <i>Nell'ipotesi in cui nell'allegato 0A, in corrispondenza dell'indicazione del comune, sia</i></p>	<p>Deliberate dal Comune in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • abitazioni con unico occupante • abitazione ad uso stagionale, uso limitato e discontinuo • locali (diversi da abitazioni) ad uso stagionale, limitato o discontinuo • residenti o domiciliati all'estero • fabbricati rurali ad uso abitativo • superfici eccedenti normale rapporto produzione di rifiuti e superficie estesa 	<p>Deliberate dal Comune nel caso di :</p> <ul style="list-style-type: none"> • raccolta differenziata per utenze domestiche • abitazione con 1 occupante • abitazione ad uso stagionale, limitato e discontinuo • locali (diversi da abitazioni) ed aree scoperte ad uso stagionale o non continuativo, ma ricorrente • residenti o domiciliati all'estero • fabbricati rurali ad uso abitativo • rifiuti speciali • rifiuti assimilati che il produttore ha avviato al recupero • superfici eccedenti normale rapporto produzione di rifiuti e superficie estesa • altre a discrezione del Comune (6)

	<i>riportata l'annotazione parzialmente delimitato (PD), la detrazione spetta unicamente per le zone del territorio comunale individuate ai sensi della circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.</i>		Ai sensi del DL 47/2014 (convertito in L. 80/2014) per cittadini italiani pensionati residenti all'estero, iscritti all'AIRE, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale 1 sola unità immobiliare posseduta in Italia, non locata o data in comodato d'uso, con riduzione a 2/3 dell' imposta. (9)
Calcolo acconto	In base alle aliquote e detrazioni stabilite per il 2014	In base alle aliquote e detrazioni stabilite per il 2014	In base alle tariffe stabilite dal Comune su base giornaliera, utilizzando la tariffa fissa e variabile deliberata per ciascun tipo di utenza e comunicate al contribuente
Calcolo saldo	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate dai comuni entro il 21 ottobre 2015 e pubblicate sul sito MEF entro il 28 ottobre 2015	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate dai comuni entro il 21 ottobre 2015 e pubblicate sul sito MEF entro il 28 ottobre 2015	In base alle tariffe stabilite dal Comune su base giornaliera, utilizzando la tariffa fissa e variabile deliberata per ciascun tipo di utenza e comunicate al contribuente
Delibere del Comune	Aliquote e detrazioni determinate dal Comune	Aliquote e detrazioni determinate dal Comune	Aliquote, riduzioni ed agevolazioni deliberate dal comune
Quando si paga	16 Giugno e 16 Dicembre 2015 o in unica soluzione il 16 Giugno	16 Giugno e 16 Dicembre 2015 o in unica soluzione il 16 Giugno oppure sulla base di delibera comunale	Almeno 2 rate a scadenza semestrale, differenziate dalla TASI o in unica soluzione
Come si paga	Mod. F24 e F24 semplificato e bollettini ccp	Mod. F24 e F24 semplificato, bollettini ccp e servizi elettronici di incasso e pagamento	Mod. F24 e F24 semplificato, bollettini ccp 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. (8)	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) (8)	

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 2015: legge 147/2013 art.1 comma 677 (come modificato dall'art. 1, comma 1, legge n. 68 del 2014, poi dall'art. 1, comma 679, legge n. 190 del 2014). "Il comune, con la medesima deliberazione di cui al comma 676, può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014 e per il 2015, l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille. Per gli stessi anni 2014 e 2015, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti stabiliti nel primo e nel secondo periodo, per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobili, anche tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201, del 2011."
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 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. Vedi altresì Risoluzione n. 3/DF del 25 Marzo 2015.
9. D.L. 47/2014, convertito dalla Legge 80/2014: 1. A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso 2. Sull'unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.
10. Estratto art. 1. Legge n. 147/2013 "650. La TARI è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria. 651. Il comune nella commisurazione della tariffa tiene conto dei criteri determinati con il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1999, n. 158. 652. Il comune, in alternativa ai criteri di cui al comma 651 e nel rispetto del principio «chi inquina paga», sancito dall'articolo 14 della direttiva 2008/98/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008, relativa ai rifiuti, può commisurare la tariffa alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti. Le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti. Nelle more della revisione del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1999, n. 158, al fine di semplificare l'individuazione dei coefficienti relativi alla graduazione delle tariffe il comune può prevedere per gli anni 2014 e 2015 l'adozione dei coefficienti di cui all'allegato 1, tabelle 2, 3a, 3b, 4a e 4b, del citato regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 158 del 1999, inferiori ai minimi o superiori ai massimi ivi indicati del 50 per cento e può altresì non considerare i coefficienti di cui alle tabelle 1a e 1b del medesimo allegato 1."
11. Risoluzione Ministero delle Finanze n. 2/DF del 9.12.2104: sono esenti dall'imposta TARI le attività che producono in via continuativa e prevalente rifiuti speciali. L'esenzione TARI non è automatica e spetta all'impresa l'onere di chiedere l'esonero fiscale e di fornire le documentazioni che comprovano l'avvenuto trattamento dei rifiuti speciali non assimilabili in conformità alla normativa vigente.