

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

Disciplina 2018: IMU – TASI – TARI



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; Legge n. 208/2015, Legge n. 232/2016 (art. 1 comma 42), Legge n. 205/2017 (art. 37, comma 37 e 38).	Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.); D.L. 47/2014 convertito nella legge 80/2014; Legge n. 208/2015, Legge n. 232/2016 (art. 1 comma 42).	Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.); D.L. 47/2014 convertito nella Legge 80/2014; Legge n. 208/2015.
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"> • Unità immobiliari ad uso abitativo (cat. A) non considerate abitazione principale. • Unità immobiliari categoria C, D, E. • Unità immobiliari accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, anche se adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7) • Aree fabbricabili • Terreni agricoli (salvo esenzioni). 	<ul style="list-style-type: none"> • Unità immobiliari accatastate nella categoria catastale A se non adibite ad abitazione principale oppure se “di lusso” (A/1, A/8 e A/9) • 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, una per ogni categoria (C/2, C/6 e C/7), fino ad un massimo di tre; 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 dei soci assegnatari • Immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica • 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) 	<p>Esenzioni previste per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unità immobiliari adibite ad abitazione principale (se non di lusso cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze; • Immobile assegnato all'ex coniuge legalmente separato o divorziato; • Immobile di proprietà di appartenenti alle forze dell'ordine trasferiti per ragioni di servizio • Aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative • Terreni agricoli • Aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) non detenute o occupate in via esclusiva • Immobili dello Stato e degli enti territoriali (3) • Unità immobiliari della categoria catastale A (escluse quelle delle categorie A/1, A/8 e A/9 considerate “di lusso”) locate ed adibite dall'inquilino ad abitazione principale (solo per la quota a carico degli occupanti). 	<p>Esenzioni previste per legge:</p> <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 (ad esempio, tetti e lastrici solari, scale, aree destinate al parcheggio) • Magazzini e le aree produttive di rifiuti speciali non assimilabili. (11)

<p>Immobili esenti</p>	<p>Esenzioni deliberate dal comune (per equiparazione ad abitazione principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> • immobili posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in casa di riposo purché non locata o concessa in comodato d'uso. • 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 nei comuni riportati nella Circolare n. 9 del 14.06 1993 come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione, PD, l'esenzione vale solo per i terreni che ricadono nelle zone parzialmente delimitate); • terreni agricoli e terreni non coltivati ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della legge 28 dicembre 2001, n. 44; • terreni agricoli e terreni non coltivati, 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, indipendentemente dalla loro ubicazione. 		
<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" nella misura stabilita dal Comune nel Regolamento: dal 10% al 30% a carico dell'occupante effettivo (ad es. inquilino) e resto a carico del possessore (titolare del diritto reale sull'unità) per le categorie A/1, A/8 e A/9. In assenza dell'indicazione della misura da parte del Comune nel Regolamento (od in assenza totale di delibera), la percentuale di versamento a carico del possessore è del 90% • 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 nel Gruppo D e non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, il valore è determinato tramite applicazione di coefficienti annualmente aggiornati da appositi decreti del MEF</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</p> <p>5) Immobili a destinazione speciale: a partire dal 01.01. 2016, stima diretta della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale (categorie catastali D e E) considerando il suolo e le costruzioni, escludendo macchinari ed altre attrezzature funzionali per il ciclo produttivo c.d. “imbullonati”).</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 immobiliari 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). (9)
<p>Aliquote</p>	<p>Aliquota base: Minimo: Massimo: Aliquota base 1[^] casa: Minimo: Massimo:</p>	<p>7,6 per mille 4,6 per mille 10,6 per mille 4 per mille 2 per mille 6 per mille (5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota base: 0,1% (1 per mille) • Possibilità di azzeramento o di aumento fino ad un massimo del 2,5 per mille nel 2016 tramite delibera comunale (oltre 0,80 per mille per gli immobili non esentati da destinare alle detrazioni) • Fabbricati rurali strumentali: 0,1% (1 per mille) • 0,1% aliquota da applicare ai “beni merce”, fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice ma rimasti invenduti e non locati (aliquota ritoccabile dai comuni in aumento fino allo 0,25% ed in riduzione fino a zero). 	<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>E' stata prorogata per il 2018 la modalità di commisurazione della TARI da parte dei comuni in base alla quantità e qualità media dei rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi ed al tipo di attività svolta e non sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti, (art. 1, comma 38, Legge di Bilancio 2018).</p>

Formula calcolo	Valore dell'immobile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota/12. (5)	Valore dell'immobile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota/12. (5)	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 a regolamento comunale.
Riduzioni ed esenzioni	<p>Di carattere generale: Riduzione della base imponibile</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% per immobili vincolati di interesse storico-artistico • 50% per fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati deliberate espressamente dal comune • 25% per gli immobili locati a canone concordato • 50% immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta entro il 1° grado a patto che: <ol style="list-style-type: none"> a) il contratto sia stato registrato; b) Il comodatario adibisca l'immobile a propria abitazione principale; c) il comodante possieda solo un immobile in tutto lo Stato e sia residente nello stesso comune (o al massimo possieda quello in cui risiede) (6). <p>IMU Terreni agricoli - esenzione per i terreni nei comuni riportati nella 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 come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione - PD - l'esenzione vale solo per i terreni nelle zone parzialmente delimitate). Sono inoltre completamente esentati i terreni di proprietà e condotti da CD e IAP con iscrizione previdenza agricola e i terreni agricoli nelle isole minori nonché i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile ed in usucapibile.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riduzione della sanzione minima per ravvedimenti effettuati entro 90 gg. dalla scadenza (art. 15 e 16 del D. Lgs. n. 158/15). 	<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: la base imponibile e ridotta del 50%. <p>Ai sensi del DL 47/2014 (convertito in L. 80/2014) dal 2015 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)</p> <p>Ai sensi della Legge di Stabilità 2016: riduzione dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, al 75% per gli immobili locati a canone concordato.</p>	<p>Riduzioni obbligatorie deliberate dal Comune nel caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti (riduzione 20%) • effettuazione del servizio TARI 2018 in grave violazione della disciplina di riferimento • interruzione del servizio per motivi sindacali o per imprevedibili impedimenti organizzativi che abbiano determinato una situazione riconosciuta dall'autorità Sanitaria di danno o pericolo, di pericolo di danno alle persone o all'ambiente. <p>Riduzioni facoltative che possono variare da comune a 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 (5) (7) <p>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)</p> <p>Agevolazione TARI in base all'ISEE 2018 ai contribuenti titolari di un'utenza domestica, possono chiedere la riduzione o esenzione TARI 2018 in caso di basso reddito.</p>

Calcolo acconto	In base alle ultime aliquote e detrazioni stabilite per il 2017.	In base alle ultime aliquote e detrazioni stabilite per il 2017.	In base alle ultime tariffe stabilite dal Comune e comunicate al contribuente.
Calcolo saldo	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate dai comuni e pubblicate sul sito MEF entro i termini di legge.	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate dai comuni e pubblicate sul sito MEF entro i termini di legge.	In base alle tariffe stabilite dal Comune e comunicate al contribuente.
Delibere del Comune	Aliquote e detrazioni determinate dal Comune.	Aliquote e detrazioni determinate dal Comune.	
Quando si paga	18 Giugno e 17 Dicembre 2018 o in unica soluzione il 18 Giugno.	18 Giugno e 17 Dicembre 2018 o in unica soluzione il 18 Giugno oppure sulla base di delibera comunale.	2, 3 o 4 rate a scadenza stabilita dal comune, differenziate dalla TASI o in unica soluzione.
Come si paga	Mod. F24 e F24 semplificato.	Mod. F24 e F24 semplificato.	Mod. F24 e F24 semplificato, bollettini conti correnti postali 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)	Entro il 20 gennaio dell'anno successivo a quello in cui è iniziato il possesso e/o detenzione. Tale previsione dovrà essere contemplata dal Regolamento Comunale.

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. 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.
6. La riduzione può essere sommata a quella per "immobili vincolati arrivando quindi alla riduzione complessiva del 75%.
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 n. 650. La TARI è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria. 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 9.12.2014: 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.

