



TASI: è allarme

7 maggio 2014



Lavoreremo giorno e notte per l' allarme TASI: gestire l'acconto è un'impresa impossibile con soli dieci giorni lavorativi a disposizione.

Dal 1° al 16 giugno 2014, infatti, gli operatori o gli enti locali più zelanti (se invieranno i modelli pre-compilati ai contribuenti) saranno costretti a consultare tutte le delibere comunali pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze, sperando negli aggiornamenti del software in tempi rapidi e calcolare il tributo, oltre a consegnare i modelli di pagamento ai contribuenti.

Qualora le delibere non risultassero pubblicate sul sito www.finanze.it entro il 31 maggio 2014, il versamento del 16 giugno 2014 dovrà comunque essere effettuato dai proprietari di immobili diversi dalle abitazioni principali, calcolato con l'aliquota di base dell'1 per mille.

Anche coloro che **occupano fabbricati locati**, con il rischio di dover anticipare delle somme da chiedere a rimborso, qualora venissero esentati dal versamento TASI in base alla delibera comunale.

Questo è il panorama che si delinea grazie alla conversione in legge L. n. 68/2014 del D.L. 16/2014, c.d. Decreto "Salva Roma ter", entrato in vigore lo scorso 6 maggio 2014, dopo la pubblicazione in GU n.102 del 5 maggio 2014.

Il comma 688 dell'articolo 1 della Legge 147/2013 è stato modificato dalla Legge n. 68/2014, prevedendo per il **pagamento della Tasi** le medesime scadenze dell'Imu (16 giugno per la prima rata e 16 dicembre per la seconda), mentre a regime, dal 2015, il calcolo della prima rata dovrà essere eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni dell'anno precedente.

Per il 2014 vige una deroga, quindi, alla regola generale e sono due le casistiche che si possono riscontrare:

se le delibere sono state inserite sul sito ministeriale entro il 31 maggio 2014 (a tal fine i comuni dovranno inviarle al Mef entro il 23 maggio 2014), tutti i contribuenti saranno tenuti a eseguire il versamento del 16 giugno sulla base delle delibere;

se, invece, la delibera non dovesse risultare pubblicata entro il 31 maggio 2014, occorre operare un'ulteriore distinzione: le **abitazioni principali** godono di un differimento dei termini di versamento al 16 dicembre 2014, mentre **tutti gli altri immobili** (seconde case, i capannoni, i negozi, gli uffici e aree edificabili) i contribuenti saranno tenuti ad eseguire il pagamento dell'acconto di giugno applicando l'aliquota dell'1 per mille, per poi versare il conguaglio (sempre se dovuto – o chiedere il rimborso se esentati dal versamento) a dicembre, sulla base delle aliquote adottate dai comuni. A seguire tale procedura, oltre ai proprietari di immobili diversi dalle abitazioni principali, vi sono anche i locatari, dato che anch'essi hanno un'autonoma obbligazione tributaria in tal senso.

Se si prende ad esempio il comune di Cagliari, la delibera del 22 aprile 2014, in tema di TASI fa una distinzione tra:
- **immobili abitativi adibiti ad abitazione principale** con aliquota che varia da 2,8 a 3,3 (aliquota massima determinabile dall'ente, pari all'originario tetto del 2,5 gravato degli ulteriori 0,8 per mille, introdotti dal D.L. 16/2014) a seconda della rendita catastale non rivalutata: se la rendita supera i 1.250 euro si arriva al 3,3 altrimenti ci si ferma al 2,8;

- **immobili abitativi diversi dall'abitazione principale (locati a libero mercato o in comodato ai familiari entro il 2° grado) e fabbricati rurali strumentali** (che si ricorda sono esenti da Imu) con aliquota pari all'1 per mille; viene spartito in tal caso il carico fiscale tra proprietario (85%) e occupante (15%);

- **immobili in comodato ai figli o in locazione a canone concordato o a scopi universitari esonerati dal tributo;**
- **uffici (A/10) e immobili del tipo D, C/2, C/6, C/7 diversi dalle pertinenze, aree fabbricabili** all'1,5 per mille sempre ripartendo l'imposta tra proprietario e occupante (15%).

In generale il calcolo dell'imposta risulterà tutt'altro che agevole: non solo perché nel caso degli occupanti nel silenzio della norma e nelle more della delibera comunale, non è dato capire quale percentuale dell'imposta (tra il 10 e 30%) dovranno pagare, ma anche perché non sempre i conduttori conoscono la rendita catastale dell'immobile, di cui hanno la detenzione (l'obbligo di indicare i dati catastali nel contratto di locazione è stato infatti previsto per i contratti registrati dal 1° luglio 2010).

Oltretutto, la possibilità per i Comuni di stabilire un'aliquota TASI dello 0,8 per mille più alto rispetto a quanto previsto nella Legge di stabilità 2014, portando l'aliquota TASI massima 2014 dal precedente 2,5 per mille al nuovo limite massimo del 3,3 per mille, è solo temporanea.

Il provvedimento si riferisce, infatti, al solo 2014, ma dal prossimo anno le abitazioni principali potranno scontare un prelievo che, in base alle norme vigenti, potrà spingersi sino al 6 per mille.

Commento: Occorre confidare nei Sigg. Sindaci !!!? - Casa, dolce casa -