

UFFICIO TRIBUTI

Fax 051 843563 tributi@smarconi.provincia.bologna.it

FOGLIO INFORMATIVO TASI SALDO ANNO 2016

La TASI è disciplinata dagli artt.671 e seguenti della Legge 27 dicembre 2013 n.147, DL 16 del 6 Marzo 2014 convertito in legge 2/05/2014 N.68 legge N.208 del 28/12/2015,

A decorrere dal 1/1/2014 la legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) ha istituito il **tributo per i servizi indivisibili (TASI)**.

La TASI è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore (qualora diverso), con autonoma obbligazione tributaria, nel qual caso la Tasi è dovuta:

- nella misura dell'80% dal possessore e
- nella misura del 20% dall'utilizzatore

Con la Legge di stabilità 2016 sono state introdotte diverse novità per cui ora:

La TASI si applica in caso di **possesso o detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati ed aree fabbricabili**, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, **ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie A1, A8 e A9.**

L'imposta non è dovuta dall'utilizzatore nel caso in cui l'unità immobiliare occupata sia adibita al abitazione principale sua e del suo nucleo familiare e questi vi abbia stabilito la dimora abituale e la residenza (ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categoria A1, A8 e A9)

Esempio 1: abitazione adibita dall'utilizzatore ad abitazione principale:

- la tassa è dovuta nella misura dell'80% dal possessore

Esempio N.2: abitazione non adibita ad abitazione principale dall'utilizzatore e/o qualsiasi altro immobile:

- la tassa è dovuta nella misura dell'80% dal possessore e
- nella misura del 20% dall'utilizzatore

La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'Imu (vedere Appendice a pag. 5).

ALIUQUOTE TASI

Delibera del Consiglio Comunale N.14 del 20 Aprile 2016

Aliquota 1,80 per mille esclusivamente per le unità immobiliari di categoria A1, A8 e A9 adibite ad abitazione principale e pertinenze;

Per usufruire delle predette aliquote le unità immobiliari devono possedere le seguenti caratteristiche:

- 1) L'unità immobiliare deve essere direttamente adibita ad abitazione principale, posseduta a titolo di proprietà, usufrutto, uso od abitazione .

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica **unità immobiliare**, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.**

NB: Se i coniugi non legalmente separati hanno la residenza e la dimora abituale in due immobili diversi, l'aliquota deve essere applicata ad un solo immobile.

2) Le pertinenze dell'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, detenute a titolo di proprietà, usufrutto, uso od abitazione.

NB: Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6, e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Se il proprietario possiede un appartamento nella cui rendita è inclusa anche una cantina (circostanza che si può verificare controllando la piantina catastale) non potrà richiedere il beneficio dell'aliquota dell'abitazione principale per l'eventuale seconda UIU accatastata in categoria C2 (che identifica di norma la cantina).

3) l'unità immobiliare del coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione o divorzio, anche se non proprietario dell'immobile ma solo del diritto di abitazione;

NB: il diritto di abitazione opera solo nei casi in cui l'immobile assegnato sia di proprietà interamente o pro quota del coniuge non assegnatario.

4) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a condizione che la stessa non risulti locata.

5) il fabbricato rurale ad uso abitativo utilizzato come abitazione principale.

6) l'unità immobiliare posseduta, ma non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, Forze di polizia ad ordinamento militare e civile e Corpo nazionale dei vigili del fuoco, per la quale non sono richieste le condizioni contestuali della dimora abituale e della residenza anagrafica.

7) A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta da cittadini italiani a titolo di proprietà o di usufrutto non residenti nel territorio dello Stato e purchè siano in possesso dei seguenti requisiti soggettivi ed oggettivi:

- a) iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE)
- b) già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza (esclusi coloro che percepiscono un trattamento pensionistico erogato dallo Stato italiano),
- c) l'abitazione deve essere tenuta a diretta disposizione del possessore (no locazione, no comodato d'uso, no abitazione di figli o parenti).

DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE:

Per l'abitazione principale delle categorie catastali **A1, A8 e A9**, così come sopra specificata spetta, fino alla concorrenza dell'imposta dovuta per l'abitazione e relative pertinenze, la detrazione di € 20 per ogni figlio minore dopo il primo, inserito in nuclei familiari formati da minimo tre persone con almeno due minori

Esempi:

nucleo familiare con 1 figlio sia maggiorenne o minorenne = no detrazione

nucleo familiare con 2 figli di cui 1 minorenne e 1 maggiorenne = no detrazione

nucleo familiare con 2 figli entrambi minorenni = € 20 di detrazione

nucleo familiare con 3 figli di cui 2 maggiorenni e 1 minorenni = no detrazione
nucleo familiare con 3 figli di cui 1 maggiorenne e 2 minorenni = € 20 di detrazione
nucleo familiare con 3 figli minorenni = € 40 di detrazione

Aliquota 1,30 per mille per:

Tutte le fattispecie di immobili e fabbricati non compresi nelle successive aliquote.

In via esemplificativa:

- fabbricati affittati a canone libero di qualunque categoria catastale,
- eventuali unità pertinenziali di categoria C2, C6 e C7 dell'abitazione principale non rientranti nell'aliquota ridotta,
- fabbricati concessi in uso gratuito o comodato diversi da quelli indicati nell'aliquota specifica,

Aliquota 1,30 per mille per:

Fabbricati non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art.43 del testo unico di cui al D.P.R. N.917 del 1986

Aliquota 1,20 per mille per:

- aree fabbricabili e unità immobiliari durante il periodo della ristrutturazione (consultare la spiegazione in appendice)

Aliquota 1,20 per mille per:

- Fabbricati sfitti o comunque tenuti a disposizione di qualunque categoria catastale;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permane tale destinazione

Aliquota 1,20 per mille per:

L'unità immobiliare concessa dal possessore in uso gratuito o comodato ai parenti di 1° grado in linea retta che la occupano quale **loro abitazione principale** e **relative pertinenze**

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il comodatario dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6, e C7, nella misura massima di un'unità pertenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Novità istituita dalla Legge di stabilità 2016:

l'imponibile dell'unità immobiliare concessa in uso gratuito, per cui sussistono già tutti i requisiti per avere diritto all'aliquota agevolata determinata dal Comune, è ridotto del 50% se sussistono anche i seguenti requisiti:

il contratto di comodato sia registrato (anche verbalmente);

il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio spetta altresì anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A1, A8 e A9.

Il proprietario dell'immobile deve attestare questi ulteriori requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU così come previsto dall'articolo 9 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 N.23

NB.: Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con propria Risoluzione N.1/DF/2016, ha chiarito che laddove si parla di un solo immobile si deve intendere "un solo immobile ad uso abitativo".

Aliquota 1,20 per mille (sulla quale si dovrà poi calcolare la riduzione al 75% dell'imposta) per:

L'unità immobiliare concessa dal proprietario in locazione a **titolo di abitazione principale e relative pertinenze** alle condizioni definite dall'articolo 2 comma 3 della Legge 9 Dicembre 1998, nr. 431. Si precisa che per aver diritto all'agevolazione, il locatario **deve eleggere la propria residenza anagrafica nell'immobile** o vi provveda entro sei mesi dalla stipula del contratto.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6, e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Novità introdotta dalla Legge di stabilità 2016: L'imposta dovuta è ridotta al 75%

Aliquota 0,00 per mille per:

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. Sono considerati fabbricati strumentali quelli diretti alla manipolazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli.

FABBRICATI INAGIBILI E FABBRICATI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

La base imponibile è **ridotta al 50%** per fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, e per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del DLGS 22/01/2004 N.42

ESENZIONI

Sono estese alla Tasi le esenzioni previste dall'art. 7, comma 1, lett. b), c), d), e), f) ed i) del dlgs 504/1992, riguardanti i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9, i fabbricati con destinazione a usi culturali, i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati al fine di essere destinati ad attività assistenziali e gli immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali ecc. Per quest'ultima fattispecie, la norma precisa che l'esenzione spetta limitatamente alle parti dell'immobile utilizzato per le predette attività, secondo quanto previsto dall'art. 91-bis del dl 1/2012.

ONLUS:

Ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie le Organizzazioni non Lucrative di Unità Sociale - ONLUS, di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, N. 460, sono esonerate dal pagamento della TASI di **competenza del Comune** e dai connessi adempimenti, limitatamente agli immobili direttamente destinati alle rispettive finalità statutarie.

AUTOCERTIFICAZIONI

Le autocertificazioni presentate o che dovranno essere presentate entro il 16 dicembre 2016 per l'IMU avranno valore anche per la TASI.

MODALITA' DI VERSAMENTO

SCADENZE VERSAMENTI

1° rata acconto: 16 giugno 2016

2° rata saldo 16 dicembre 2016

MODALITA' DI VERSAMENTO

Tramite modello F24 o bollettino di CCP N.1017381649 intestato a PAGAMENTO TASI NB.

-L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi arrotondamento per difetto, oltre 49 centesimi arrotondamento per eccesso.

-Non è dovuto il versamento quando l'ammontare annuo dell'imposta complessivamente dovuta in solido da ogni categoria omogenea di contribuenti (totale di possessori, totale si occupanti totale di detentori) non supera 4 €

- In caso di ravvedimento operoso, le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta

CODICI DA UTILIZZARE PER COMPILARE F24

Codice Comune: G972

TIPOLOGIA IMMOBILE	CODICE TRIBUTO	
	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
Abitazione principale e pertinenze	3958	-----
Aree fabbricabili	3960	-----
Altri fabbricati (non di cat D)	3961	-----
Fabbricati uso produttivo cat D	3961	-----

NB: si chiede la massima precisione nel riportare sul modulo il Codice Comune e Codici tributo in quanto non vi è la possibilità di mettere una descrizione analitica delle fattispecie

SCADENZA DICHIARAZIONE

La dichiarazione presentata ai fini dell'IMU, in quanto compatibile, è ritenuta valida anche ai fini TASI. La dichiarazione di variazione deve essere presentata, come per l'IMU, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

APPENDICE

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E CALCOLO DELL'IMPOSTA

Fabbricati:

La rendita catastale deve essere rivalutata del 5%

Per ottenere la base imponibile sulla rendita rivalutata si applicano i seguenti moltiplicatori:

Categoria catastale	Moltiplicatore IMU
A (escluso A/10) – C2 – C6-C7	160
A10 – D5	80
B – C3 – C4 – C5	140
C1	55
D (escluso D5)	65

Per determinare l'imposta annua sulla base imponibile si calcolano le aliquote di seguito riportate
Esempio:

Rendita catastale + 5% x moltiplicatore = valore imponibile IMU x aliquota: 1000 = Imposta annua

Aree fabbricabili:

Valore imponibile IMU x aliquota: 1000 = Imposta annua
--

LE VISURE CATASTALI

Le visure catastali aggiornate degli immobili sono consultabili **online sul sito dall'Agenzia delle Entrate** seguendo questo percorso: www.agenziaentrate.gov.it – Servizi catastali e ipotecari on line - Consultazione personale o Consultazione rendite. Per ottenere queste visure è necessario registrarsi al servizio FISCONLINE

AREE FABBRICABILI E UNITA' IMMOBILIARI IN RISTRUTTURAZIONE

- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti.

- l'imponibile è dato dal valore venale in comune commercio avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai pressî medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche,

- anche per determinare la base imponibile dei fabbricati in "ristrutturazione" (interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457) si usa il criterio delle aree fabbricabili. Infatti, dalla data di inizio dei lavori sino alla data di ultimazione, l'immobile dovrà essere considerato come un'area fabbricabile, in cui la potenzialità edificatoria sarà pari alla superficie utile di progetto.

A titolo di esempio:

Nell'anno 2015, in una unità immobiliare di 80 mq censita al Catasto Fabbricati come A03 cl. 2 rendita 500 €, vengono previste opere interne (legittimate tramite una pratica edilizia), con inizio dei lavori il 01 marzo 2015 ed ultimazione dei lavori in data 30 Ottobre 2014. Per i mesi di Gennaio e Febbraio l'imposta dovrà essere calcolata partendo dalla rendita catastale. Per i mesi da Marzo ad Ottobre, la base imponibile dovrà essere calcolata come se si trattasse di un'area fabbricabile, perciò partendo dalla superficie utile di progetto (nell'esempio 80 mq), a cui si dovrà moltiplicare il valore al mq deliberato dal Comune o stimato da un tecnico di fiducia. Infine, a seguito degli interventi edilizi dovrà essere presentata una variazione catastale che modificherà il classamento e la rendita, e per i mesi di Novembre e Dicembre, l'imposta dovrà essere calcolata partendo dalla nuova rendita catastale.

Tale procedimento deve essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato, interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Il Comune non ha deliberato nuovi valori di riferimento per le aree fabbricabili per gli anni 2015 e 2016, pertanto il proprietario deve autonomamente provvedere alla stima.

- Ultimi valori di riferimento deliberati ([Delibera di Giunta Comunale N.30 del 30/04/2014](#))

Aggiornato al 23/11/2016