

ABC NEWS

10 OTTOBRE 2014

Versamento della TASI per le abitazioni principali e per quelle ad esse assimilate

Arianna Zeni - EUTEKNE.INFO

In vista dell'ormai prossima scadenza, fissata per il **16 ottobre**, entro cui deve essere versata la **prima rata** della **TASI** per l'anno 2014 da parte di coloro che possiedono o detengono immobili siti nei Comuni che hanno deliberato in materia entro il **10 settembre** (si veda "Versamento entro il 16 ottobre della prima rata della TASI" del 4 ottobre) si ritiene utile riassumere le principali disposizioni in materia in modo tale da poter calcolare l'imposta dovuta.



La **base imponibile** della **TASI** è la **stessa** prevista per l'applicazione dell'**IMU** di cui all'art. 13 del DL 201/2011 (conv. L. 214/2011), per effetto del richiamo operato dall'art. 1 comma 675 della L. 147/2013.

Pertanto, le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della **tipologia** di bene **immobile** interessata, e quindi, a seconda che si tratti di **fabbricati** o **aree fabbricabili**.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 1 comma 669 della L. 147/2013, come modificato dall'art. 2 comma 1 lett. f) del DL 6 marzo 2014 n. 16 (conv. L. maggio 2014 n. 68), i **terreni agricoli** non devono scontare la **TASI** (si veda "TASI al 16 ottobre anche per i fabbricati rurali a uso abitativo strumentale" dell'8 ottobre).

Per quanto concerne i **fabbricati iscritti in Catasto** e dotati di rendita catastale, la base imponibile si determina, quindi:

- **rivalutando** del **5%** la **rendita** risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- **moltiplicando** il risultato così ottenuto per il relativo **coefficiente moltiplicatore**.

Conseguentemente, per il calcolo della TASI dovuta per l'anno 2014, si dovrà tener conto delle **rendite** risultanti in Catasto, vigenti al **gennaio 2014**.

Per le **aree edificabili**, invece, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Come precisato dal Min. dell'Economia e delle finanze, nella risposta 3 giugno 2014 n. 8, analogamente all'IMU, si applica la **riduzione** del **50%** della base imponibile di cui all'art. 13 comma 3 del DL 201/2011 per gli immobili di interesse **storico-artistico** ed i fabbricati **inagibili inabitabili**.

Alla TASI è assoggettato anche l'immobile adibito ad **abitazione principale**, così come definita ai fini dell'IMU dall'art. 13 comma 2 del DL 201/2011 (conv. L. 214/2011). Per l'anno **2014**, quindi, le abitazioni principali (ad eccezione di quelle accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9) sono da un lato **escluse** dal pagamento dell'**IMU**, dall'altro assoggettate alla TASI (la cui base imponibile è la stessa prevista per l'imposta municipale propria).

Si ricorda che per poter qualificare come tale un immobile è necessario che il suo **possessore ed il suo nucleo familiare**, allo stesso tempo, dimorino abitualmente e vi abbiano la propria residenza anagrafica. Ai fini dell'applicabilità del regime agevolato assumono quindi rilevanza sole situazioni di **coincidenza** della **residenza anagrafica rispetto alla dimora abituale**.

Di conseguenza, per l'applicazione della relativa aliquota e dell'eventuale detrazione previste per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto, particolare:

- dei **limiti alle pertinenze** che possono beneficiare del regime agevolato (una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7);
- delle **unità immobiliari** equiparate o **assimilate** all'abitazione principale, per legge o a seguito di deliberazione comunale.

Si ricorda che sono **assimilate "ex lege"** all'abitazione principale:

- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei servizi assegnatari;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** (come definiti dal DM 22 aprile 2008);
- l'**unico immobile** (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare) posseduto, e non concesso in locazione, dal personale servizio permanente appartenente alle **Forze armate**, alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Può essere assimilata dai Comuni, inoltre, l'unità immobiliare:

- posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- concessa in **comodato** dal soggetto passivo ai **parenti in linea retta entro il primo grado** che la utilizzano come abitazione principale eleggendovi la propria residenza. In questo caso gli enti locali possono prevedere che l'agevolazione operi limitatamente alla quota di rend

risultante in Catasto non eccedente il valore di **500 euro** oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISE non superiore a **15.000 euro** annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta assimilazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Si segnala che l'art. 1 comma 707 lett. d) della L. 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), modificando il comma 10 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (conv. L. n. 214/2011) con decorrenza 1° gennaio 2014, ha **escluso** dalle possibili **assimilazioni** all'abitazione principale ad opera degli enti locali, le unità immobiliari possedute, a titolo di proprietà o di usufrutto nel territorio dello Stato, dai **cittadini italiani non residenti** in Italia che non fossero locatari.

Dalla modifica normativa, che ha riflessi sia ai fini dell'IMU che ai fini della TASI, ne deriva che per l'anno **2014** gli **immobili** dei soggetti **residenti all'estero non** possono essere **assimilati** all'abitazione principale e non possono, quindi, beneficiare della prevista disciplina di favore (si veda "Per l'IMU, equiparati a prima casa i fabbricati dei cittadini italiani all'estero" del 26 maggio). Tuttavia, mentre per la **TASI** i Comuni possono comunque prevedere **riduzioni ed esenzioni** per le abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero (art. 1 comma 679 della L. 147/2013), per il 2014 sembra non esserci più una norma analoga ai fini dell'IMU.

Per effetto delle modifiche apportate dall'art. 9-bis comma 1 del DL 28 marzo 2014 n. 47, conv. L. 23 maggio 2014 n. 80, tuttavia, a partire dal **2015**, sia ai fini dell'IMU che della TASI, è considerata **direttamente** adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta, a titolo di **proprietà** o di **usufrutto** in Italia, 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 condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Inoltre, per tale unità immobiliare la TASI e la TARI si applicano, per ciascun anno, nella misura ridotta di due terzi.

In conclusione, dal prossimo anno l'assimilazione all'abitazione principale riguarderà **soltanto** i **pensionati non residenti** e non tutti gli altri cittadini italiani che risiedono all'estero per lavoro.

© A.L. Servizi s.r.l. - Società a responsabilità limitata con Unico Socio.

Tutti i diritti riservati. All rights reserved.

Sede Legale Via San Pio V n. 27 - 10125 - Torino

C.F. P.IVA Iscrizione Registro Imprese di Torino: 10565750014

Capitale Sociale € 50.000,00 i.v.

Sede operativa e uffici Via Bergamo, 25 - 24135 Curno (BG) - Tel. 035 43.762.62 - Fax 035 62.222.26

Si prega di far pervenire eventuale corrispondenza presso la sede operativa

E-mail: lalentesulfisco@alservizi.it