

Tassazione immobili: ecco come funziona la Iuc

A cura di
CORRADO FUSAI

La nuova imposta incorpora l'Imu, dalla quale sono esclusi abitazioni principali e fabbricati rurali strumentali. **I terreni agricoli non pagheranno la Tasi**

Tra l'ultima Legge di stabilità (n. 147/2013) e il decreto-legge n. 16 del 6 marzo scorso si è completato il quadro normativo della tassazione 2014 sugli immobili, con l'avvento dell'Imposta unica comunale (Iuc). Pur con varie modifiche, anche a favore del settore agricolo, tra cui sicuramente la principale è l'esclusione dei terreni agricoli dalla Tasi, non scompare l'Imu, che viene incorporata nella Iuc e ne costituisce la parte patrimoniale. L'altra parte di cui si compone la nuova imposta è riferita ai servizi comunali ed è articolata a sua volta in due componenti: il Tributo per i servizi indivisibili (Tasi), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile; la Tassa sui rifiuti (Tari), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, posta a carico dell'utilizzatore. Il ministero dell'Economia e delle finanze, con un comunicato stampa del 10 gennaio scorso, ha segnalato che le scadenze previste dalla Legge di stabilità sono le seguenti: per l'Imu i versamenti vanno effettuati entro il **16 giugno** e il **16 dicembre**; per Tari e Tasi almeno due rate a scadenza se-

mestrale, i cui termini saranno stabiliti da ciascun Comune, con la possibilità di un unico versamento entro il **16 giugno** prossimo.

Le modifiche normative

La Legge di stabilità ha disposto che l'istituzione della Iuc lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'Imu, anche se alla vecchia imposta vengono apportate alcune importanti modifiche. Resta tuttavia confermato che, come già avvenuto nel 2013, dall'Imu sono escluse le abitazioni principali e le relative pertinenze, purché non si tratti delle categorie catastali A1, A8 e A9 (ville, case di lusso e simili).

I Comuni potranno considerare come adibita ad abitazione principale, tra gli altri casi, l'unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Sin dalla sua istituzione l'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, nonché la vecchia Ici: a partire dal periodo d'imposta 2013 - e quindi già dalla dichiarazione dei redditi da presentare quest'anno - quello dei fabbricati ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, fabbricati assoggettati all'Imu, concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Le aliquote base dell'Imu non hanno subito modifiche; inoltre è stato stabilito che l'aliquota massima complessiva dell'Imu e della Tasi, come si dirà oltre, non può superare i limiti prefissati per la sola



Coselli Nirmal

Imu. Quindi, ciascun Comune, nel deliberare l'aliquota per la Tasi, dovrà rispettare il vincolo in base al quale la somma delle aliquote Tasi e Imu per ciascuna tipologia di immobile non dovrà superare l'aliquota massima consentita dalla legge per l'Imu al 31 dicembre 2013, aliquota fissata al 10,6 per mille, e altre aliquote più basse in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014, l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille.

Le agevolazioni per gli agricoltori

Due sono i provvedimenti di cui, nell'ambito della Iuc, beneficia il mondo agricolo. Anzitutto, dal 2014 sono esclusi dall'Imu i fabbricati rurali ad uso strumentale (stalle, fienili, serre, magazzini, e altri immobili indicati all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge n. 557 del 1993). In secondo luogo, diminuirà l'imposta sui terreni. Con la "vecchia" Imu, la base imponibile per i terreni agricoli si calcolava applicando, al reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25%, il moltiplicatore "135", ridotto a "100" per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali. Con la "nuova" Imu, invece, dal 2014, il moltiplicatore ridotto per i terreni agricoli posseduti da coldiretti e Iap iscritti all'Inps è pari a "75".

Il tributo per i servizi indivisibili

Il decreto-legge n. 16 dello scorso 6 marzo ha parzialmente modificato i presupposti impositivi della Tasi originariamente previsti nella Legge di stabilità. La Tasi è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'Imu, ad eccezione in ogni caso dei terreni agricoli. A seguito delle modifiche, la Tasi sarà dovuta anche per le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e per le aree condominiali che non siano detenute o occupate in via esclusiva. L'esclusione dalla Tasi dei terreni agricoli è generalizzata, a prescindere dalle qualifiche (coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale) dei soggetti possessori.

La base imponibile della Tasi e la medesima stabilità ai fini dell'Imu. L'aliquota di base è pari all'1 per mille e i Comuni possono deliberare anche di ridurla fino all'azzeramento. Il decreto del 6 marzo scorso, tuttavia, ha stabilito che per il solo 2014 i Comuni potranno aumentare, rispetto ai limiti stabiliti, le aliquote Tasi dello 0,8 per mille, ma a condizione che siano stabilite, a favore delle abitazioni principali, detrazioni d'imposta che compor-



Aic / Caselli Nimal

tino per la Tasi effetti equivalenti a quelli determinati sull'Imu per le abitazioni principali. Con riferimento ai fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque essere superiore all'1 per mille. I Comuni possono prevedere riduzioni ed esenzioni in vari casi, tra cui i fabbricati rurali ad uso abitativo.

La tassa sui rifiuti

La Tari colpisce gli stessi locali e aree scoperte individuati per la Tasi, suscettibili di produrre rifiuti urbani e, come la Tasi, è dovuta da chiunque li possieda o detenga a qualsiasi titolo e li utilizzi.

Per l'applicazione della Tari si considera, al momento, la superficie calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati, dichiarata o accertata ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti (escludendo la parte di superficie ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, a condizione che se ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente).

Il Comune, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, può considerare come superficie assoggettabile alla Tari quella pari all'80% della superficie catastale.

In caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti, la Tari è dovuta nella misura massima del 20% della tariffa. Nelle zone in cui non è effettuata la raccolta, la Tari è dovuta in misura non superiore al 40% della tariffa. I Comuni possono prevedere riduzioni tariffarie ed esenzioni dalla Tari negli stessi casi indicati ai fini della Tasi. ■