

FISCO

Chiarimenti “in extremis” su IMU e TASI

In vista della scadenza, il Dipartimento delle Finanze ha pubblicato una serie di risposte a domande frequenti per un'applicazione corretta

/ Antonio PICCOLO

A pochi giorni dalla **scadenza** del pagamento della prima rata dell'IMU e della TASI (per i Comuni che hanno già deliberato), previsto per il 16 giugno, arrivano dal Dipartimento delle Finanze utili **precisazioni** per una **corretta applicazione** di detti tributi, nella forma di FAQ.

Il Dipartimento ha innanzitutto ricordato che l'**IMU**, il cui termine per il pagamento della prima è fermo al 16 giugno, **non** è stata **sostituita** dalla TASI (tributi per i servizi indivisibili), essendo stata **abolita solo** per le **abitazioni principali diverse** da quelle classificate nella categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**. Ne discende che il (pieno) proprietario o il titolare del diritto reale di godimento (usufruttuario, usuario, abitatore), in qualità di soggetto passivo di imposta, è tenuto a corrispondere **entrambi** i tributi, nel rispetto del limite di legge. In altre parole, la **somma** delle **aliquote** di IMU e TASI per ciascuna tipologia di immobile **non** deve essere **superiore** all'**aliquota massima** consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al **10,6 per mille** e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Per l'anno **2014**, l'**aliquota massima** della **TASI non** può essere **superiore** al **2,5 per mille**. Per il solo 2014, il Comune può deliberare una **maggiorazione** dell'aliquota TASI non superiore complessivamente allo **0,8 per mille** tra abitazione principale e altri immobili. Ai fini del pagamento della prima rata della TASI, il Dipartimento ha chiarito che le **uniche delibere** che devono essere prese in considerazione sono quelle **pubblicate** sul sito www.finanze.it entro il **31 maggio** 2014. Naturalmente, come stabilito dall'art. 1, comma 688 della L. n. 147/2013, i Comuni devono aver inviato detta delibera entro il **23 maggio** 2014 al MEF, che “rifiuta” le delibere trasmesse successivamente. Quindi, affinché l'acconto sia corrisposto sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, per tutti i beni immobili oggetto di tassazione l'invio della delibera deve essere avvenuto entro il 23 maggio.

Un altro chiarimento interessante, perché manca una specifica previsione di legge, è quello secondo cui la **TASI** deve essere **calcolata** secondo le **regole** dell'**IMU** (e, prima ancora, dell'ICI), ossia sui **mesi di possesso** o di **detenzione** computando per intero il mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni. Le stesse regole vanno applicate anche in caso di **compravendita immobiliare**. Così, ad esempio, se un contribuente ha acquistato un fabbricato il **9 maggio**, la prima rata deve essere calcolata in ragione del **50%** dell'imposta dovuta su otto

dodicesimi.

Il Dipartimento ha poi confermato che l'aliquota TASI da applicare ai **fabbricati rurali a uso strumentale** è pari all'**1 per mille** e non è possibile in alcun caso aumentarla, né applicare la maggiorazione dello 0,8 per mille. Ai fini dell'**IMU**, invece, per espressa disposizione dell'art. 1, comma 708 della L. n. 147/2013, tali fabbricati sono **esclusi** dalla tassazione.

Nell'economia del discorso, le FAQ precisano altresì, con riferimento al trattamento **IMU** dei **terreni agricoli**, che se il decreto di cui all'art. 22, comma 2 del DL n. 66/2014, che ha sostituito il comma 5-bis dell'art. 4 del DL n. 16/2012 convertito, **non** viene emanato in **tempo utile** per il versamento della **prima rata** dell'imposta, i contribuenti sono legittimati ad applicare le **norme** attualmente **in vigore**, per cui è molto probabile che continuerà ad operare l'elenco allegato alla circ. Min. Finanze n. 9/249 del 14 giugno 1993, concernente i terreni agricoli ricadenti in **zone montane** o di **collina** (art. 7, comma 1, lett. h) del DLgs. n. 504/1992). Si ricorda che con tale decreto saranno individuati i **Comuni** nei quali, a decorrere dall'anno di imposta 2014, si applicherà l'**esenzione** per i **terreni agricoli** sulla base della loro altitudine, diversificando eventualmente tra terreni posseduti da **coltivatori diretti** (CD) e **imprenditori agricoli professionali** (IAP), iscritti nella previdenza agricola e gli altri e in modo tale da ottenere un maggior gettito complessivo annuo non inferiore a 350 milioni di euro a decorrere da quest'anno.

Ai fini della determinazione della **base imponibile** della **TASI**, inoltre, è stato confermato che essa, seguendo le stesse regole dell'IMU, va applicata in misura ridotta del **50%** per gli immobili di interesse **storico o artistico** e i fabbricati **inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati. Ciò vale anche per la “**finzione giuridica**”, secondo cui per i CD e gli IAP (persone fisiche o società), iscritti alla previdenza agricola, non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai medesimi soggetti e sui quali persiste l'esercizio delle attività agricole. Pertanto, chiarisce il Dipartimento, tali terreni sono **esclusi** dalla TASI. Qualora invece le aree fabbricabili siano possedute o detenute da soggetti **diversi** dai CD o IAP, la TASI è **dovuta** considerando le medesime aree fabbricabili e, in caso di affitto o di comodato delle stesse a CD o IAP, l'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del proprietario e ripartita tra quest'ultimo e l'affittuario o il comodatario sulla base delle percentuali stabilite dal Comune.