

TASI – TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI

ANNO 2019

La Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, come modificata dal D.L. 6 marzo 2014 n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 2 maggio 2014, n. 68 ha istituito l'Imposta unica comunale (IUC), che si compone :

- dell'Imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali
- del Tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile
- della Tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti a carico dell'utilizzatore

Di seguito vengono fornite le informazioni principali riguardanti la TASI

SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi

- chiunque **POSSIEDA, a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie, o DETENGA, a qualsiasi titolo, le unità immobiliari oggetto d'imposta**
- in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, il tributo è dovuto soltanto dal possessore dei locali e delle aree
- in caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto

Novità

- nel caso di più possessori, l'obbligazione tributaria è unica ed è IN SOLIDO (*art.1292 c.c.* "L'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri..."). Comunque, in caso di più versamenti per lo stesso oggetto d'imposta, non si procederà all'accertamento nel caso in cui il versamento complessivo del tributo soddisfi il totale dovuto
- nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria
- l'occupante versa la TASI nella misura del 30 % dell'ammontare complessivo della TASI. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare:

OGGETTO D'IMPOSTA

Il tributo per i servizi indivisibili (TASI) si applica al possesso o alla detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, e di aree edificabili, mentre sono esclusi i terreni e, a decorrere dal 2016, escluse anche le abitazioni principali (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che restano assoggettate all'imposta).

Sono soggetti alla TASI tutti i fabbricati e le aree edificabili, posseduti o detenuti a qualsiasi titolo come definiti ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) e come integrata dal relativo regolamento comunale IMU.

ABITAZIONE PRINCIPALE – TASI

ESCLUSA, dal 2016, la TASI sull'abitazione principale per i proprietari e la quota TASI a carico degli occupanti/inquilini, quando l'immobile in locazione è abitazione principale dello stesso.

Rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di Cat, A1, A8 e A9.

Per abitazione principale, sia ai fini IMU che TASI, si 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.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

*Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo."*

Quindi perchè sia "Abitazione principale" si devono presentare contemporaneamente 3 condizioni:

- il possesso/proprietà (o altro titolo reale quale ad esempio l'usufrutto o il diritto di abitazione);
- la residenza anagrafica;
- la dimora abituale intesa come elemento che sussiste continuativamente nel tempo.

COMODATO D'USO TASI (Aliquota TASI 1,00 per mille)

La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che le utilizzano come abitazione principale.

Art.1803 Codice Civile: *"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito."*

Comodante è chi dà il bene in comodato - **Comodatario** è chi riceve il bene in comodato.

Per usufruire del beneficio devono però manifestarsi **contemporaneamente le seguenti condizioni:**

- il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica 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, purchè non sia classificato nelle categorie A/1-A/8 e A/9.

La riduzione del 50 per cento della base imponibile si applica sia all'abitazione sia alle pertinenze concesse in comodato (*per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate*).

Nel caso in cui i requisiti siano posseduti soltanto da uno dei contitolari, usufruisce dell'agevolazione esclusivamente il contribuente in possesso dei requisiti con riferimento alla propria quota di possesso.

Il soggetto passivo deve attestare i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU, ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento IUC.

Casi di **NON applicabilità della riduzione:**

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale)
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A)
- se si risiede all'estero
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario

Registrazione del Contratto di comodato, il comodato può essere in forma verbale o scritta,

Contratto di comodato in forma scritta, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23;
- Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione (vedi Agenzia delle Entrate – www.agenziaentrate.gov.it)

- termine di registrazione entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione

Contratto di comodato in forma verbale:

Ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione, è obbligatoria la registrazione del comodato anche se si tratta di contratto verbale. In tal caso dovrà essere presentato il Modello 69 in duplice copia, nel quale dovrà essere indicata, come tipologia dell'atto, "Contratto verbale di comodato".

Quindi il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è di almeno Euro 232,00 (200 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00).

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO (TASI NON DOVUTA)

BASE IMPONIBILE

La base imponibile è la stessa prevista per l'applicazione dell'IMU.

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

ALIQUOTE

Il tributo è dovuto per anni solari, proporzionalmente ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso o la detenzione dei fabbricati o delle aree soggette. A tale fine il mese durante il quale il possesso o la detenzione si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma.

La cessazione dell'obbligazione nei confronti del detentore si ha dal mese successivo a quello in cui la stessa è avvenuta, qualora sia tempestivamente dichiarata entro il termine di presentazione della dichiarazione.

NOVITA' ANNO 2019: variate le aliquote relative ai fabbricati Categoria D

VERSAMENTO

Versamento tramite Modello F24. I codici da utilizzare:

"Codice ente/codice comune" deve contenere il codice catastale del Comune di Castellanza: **C139**

DESCRIZIONE TRIBUTO	CODICE TRIBUTO
TASI – tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e s.m.	3958 esclusivamente per cat. A/1-A/8 - A/9
TASI – tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e s. m.	3959

**TASI – tributo per i servizi indivisibili per
altri fabbricati – art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e s. m.**

3961

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli istituti di credito ed uffici postali oppure può essere scaricato dal sito dell’Agenzia delle Entrate all’indirizzo www.agenziaentrate.gov.it

In sede di compilazione del modello F24 ordinario i suddetti codici tributo sono esposti nella “SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI” (nel modello F24 semplificato invece nello spazio “SEZIONE” indicare “E L” – Enti Locali) in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “*importi a debito versati*” con le seguenti indicazioni:

- nello spazio “*codice ente/codice comune*”, indicare il codice catastale del Comune di Castellanza C139;
- nello spazio “*Ravv.*”, barrare se il pagamento si riferisce al ravvedimento;
- nello spazio “*Acc*”, barrare se il pagamento si riferisce all’acconto;
- nello spazio “*Saldo*”, barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio “*Numero immobile*”, indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- nello spazio “*Rateazione/mese.rif*”, non inserire nulla
- nello spazio “*Anno di riferimento*”, indicare l’anno d’imposta cui si riferisce il pagamento

Il pagamento della prima rata è effettuato, entro il termine del 16 Giugno 2019 (termine differito al 17 giugno essendo festivo) in misura pari al 50 per cento dell’importo ottenuto applicando le aliquote in vigore nell’anno 2018; la seconda rata è versata, entro il termine del 16 Dicembre 2019 a saldo dell’imposta complessivamente dovuta per l’intero anno applicando le aliquote deliberate per l’anno 2019 (variate rispetto all’anno 2018), con eventuale conguaglio sulla prima rata.

E’ facoltà del contribuente effettuare, entro il 16 giugno, il versamento dell’imposta dovuta per l’intero anno in un’unica soluzione (salvo la necessità, entro la scadenza del saldo, di verificare eventuali variazioni di aliquote).

Non si fa luogo al versamento se l’imposta annua da versare è inferiore o uguale a € 5,00; se l’importo è superiore, il versamento deve essere effettuato per l’intero ammontare dell’imposta dovuta.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all’euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

DICHIARAZIONE

Gli obblighi dichiarativi TASI sono assolti, per i possessori, attraverso la presentazione della dichiarazione IMU e, per i detentori, attraverso la presentazione della dichiarazione TARI.

In sede di prima applicazione del tributo si considerano valide tutte le dichiarazioni presentate ai fini dell’IMU o della previgente ICI, contenenti tutti gli elementi utili per l’applicazione del tributo. Tutti i possessori di immobili soggetti alla TASI che non hanno presentato nel tempo una valida dichiarazione ICI o IMU, ovvero la cui dichiarazione non contiene tutti gli elementi necessari per applicare il tributo, nonché tutti i detentori degli stessi, sono tenuti a presentare la dichiarazione TASI su apposito modello che sarà disponibile sul sito internet comunale.

NOTE

E’ possibile effettuare ONLINE il calcolo dell’imposta e la stampa del Modello F24 disponibile sul sito internet del Comune all’indirizzo www.comune.castellanza.va.it

L’Amministrazione comunale mette a disposizione, dei contribuenti di Castellanza, un servizio gratuito di calcolo, su appuntamento, tramite i CAF di seguito indicati: CAF CISL, Via Roma n. 26 Call center tel. 800800730 - CAF CGIL LOMBARDIA, Via V. Veneto n. 13/15 Tel. 0332 1956830 Call center tel. 0331 652520 - CAF ACLI presso il CIRCOLO ACLI in Via V. Veneto 4 Tel. 0331 502739.