

Tasi: caratteristiche, applicazione del tributo, scadenze, calcolo e pagamenti

Caratteristiche e applicazione

La caratteristica della TASI è che il soggetto passivo non è solo il proprietario ma anche il detentore, al quale spetta il versamento di una parte dell'imposta.

Gli immobili presi in considerazione per determinare la base imponibile TASI sono:

- i fabbricati, inclusa l'abitazione principale
- le aree fabbricabili

Tuttavia dal 2016 sono esclusi dalla TASI gli immobili non di lusso destinati ad abitazione principale:

- del possessore
- dell'utilizzatore e del suo nucleo familiare.

Per le abitazioni di lusso il versamento dell'imposta è ancora richiesto. Di seguito tutti i dettagli.

In generale, i fabbricati e le aree fabbricabili sono tenuti a pagare sia l'IMU sia la TASI. Fanno eccezione a tale principio gli immobili elencati di seguito.

Pagano solo la TASI e non l'IMU

- gli immobili rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cd. beni merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati

Pagano sia l'IMU, sia la TASI

- gli immobili destinati ad abitazione principale e le relative pertinenze, classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9
- le unità immobiliari concesse in comodato ai parenti, alle quali si applica tuttavia la riduzione del 50% della base imponibile per entrambi i tributi, alle seguenti condizioni:
- l'unità immobiliare concessa in comodato non deve essere classificata nelle categorie catastali A1, A8 e A9
- comodante e comodatario devono essere parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio o figlio/genitore)
- l'unità immobiliare deve essere utilizzata dal comodatario come propria abitazione principale
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato

- il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, può possedere nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, purché non si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A1, A8 e A9
- oltre all'immobile destinato a propria abitazione principale e a quello concesso in comodato, il comodante non deve possedere altri immobili destinati a uso abitativo in Italia (Ris. MEF n. 1/DF del 17.02.2016).

Non pagano né l'IMU né la TASI

- 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 non risulti locata
- l'unità immobiliare posseduta 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 titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o concessa in comodato d'uso
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari che sono soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture il 22 aprile 2008
- l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente:
 1. appartenente alle Forze armate
 2. appartenente alle Forze di polizia a ordinamento militare
 3. dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile
 4. del Corpo nazionale dei vigili del fuoco
 5. appartenente alla carriera prefettizia (fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs n. 139/2000).Per il personale sopra elencato non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

L'imposta non è comunque dovuta se l'importo complessivo per l'anno - e non per le singole rate di acconto e di saldo - è uguale o inferiore a € 12,00. In questo caso non occorre effettuare il versamento.

Tasi per abitazioni

Chi non deve pagare

Dal 2016 sono esclusi dalla Tasi gli immobili destinati ad abitazione principale:

- del possessore (proprietario)
- dell'utilizzatore (inquilino o detentore) e del suo nucleo familiare.
- classificati nelle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6 e A7. Sono le abitazioni alle quali ci si riferisce abitualmente come "non di lusso".

Sono esclusi dall'imposta anche gli immobili classificati nelle categorie catastali C2, C6, C7 e riconosciuti come **pertinenze dell'abitazione principale**.

Chi deve pagare

Gli immobili classificati nelle **categorie catastali A1, A8 e A9** sono considerati di lusso. Per queste tipologie di abitazioni e per le loro pertinenze la Tasi è ancora richiesta.

Se l'abitazione è utilizzata da un soggetto diverso dal proprietario - e cioè da un inquilino o detentore - l'imposta è ripartita come segue:

- il detentore versa la Tasi nella misura del 10 per cento
- la restante parte del 90 per cento è corrisposta dal possessore.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, ciascuna delle due categorie di contribuenti è tenuta in solido all'adempimento della rispettiva porzione del tributo.

L'imposta non è comunque dovuta se l'importo complessivo per l'anno - e non per le singole rate di acconto e di saldo - è uguale o inferiore a € 12,00. In questo caso non occorre effettuare il versamento.

Detenzione temporanea dei locali

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la Tasi è dovuta soltanto dal possessore.

Che cosa è l'abitazione principale?

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare in cui il possessore o l'utilizzatore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano 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. I coniugi che si trovano in questa situazione **devono scegliere quale delle due abitazioni è da considerare abitazione principale ai fini fiscali**.

In caso di decesso di uno dei coniugi, il coniuge superstite che continua a risiedere e dimorare nella ex casa coniugale è tenuto al versamento, o può beneficiare dell'esenzione dall'imposta, a seconda della categoria catastale dell'immobile.

Che cosa sono le pertinenze?

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente gli immobili

classificati nelle categorie catastali C2, C6, C7: solai, cantine, box, posti auto, tettoie. Viene considerata pertinenza dell'abitazione principale **una sola unità** per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Tasi per altri fabbricati

Chi deve pagare la Tasi altri fabbricati?

Il pagamento della Tasi per i fabbricati diversi da quelli destinati ad abitazione principale e per le aree fabbricabili è dovuto dal possessore.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia detenuta/occupata da un soggetto diverso dal possessore, l'occupante versa il 10 per cento della Tasi complessivamente dovuta, al possessore spetta il restante 90 per cento.

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la Tasi è dovuta per intero ed esclusivamente dal possessore dell'immobile.

I terreni agricoli sono esclusi dalla Tasi.

L'imposta non è comunque dovuta se l'importo complessivo per l'anno - e non per le singole rate di acconto e di saldo - è uguale o inferiore a € 12,00. In questo caso non occorre effettuare il versamento.

Scadenze

Scadenze 2019, alternativamente:

- Pagamento con **rata unica**: entro il 17 giugno
- Pagamento in due rate:
 - **prima rata**: entro il 17 giugno
 - **seconda rata**: entro il 16 dicembre

Scadenze 2018, alternativamente:

- Pagamento con **rata unica**: entro il 18 giugno 2018
- Pagamento in due rate:
 - **prima rata**: entro il 18 giugno
 - **seconda rata**: entro il 17 dicembre

Calcolo

Le aliquote per gli anni 2016, 2017, 2018 e 2019 sono confermate, rispettivamente, con le deliberazioni del Consiglio comunale n. 12 del 3 marzo 2016, n. 3 del 26 gennaio 2017, n. 11 del 12 febbraio 2018 e n. 7 del 14 marzo 2019.

La **base imponibile** si ottiene applicando alla rendita, iscritta in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, la rivalutazione del 5% e moltiplicandola per il coefficiente assegnato al gruppo o alla categoria catastale di appartenenza.

L'imposta si ottiene applicando alla base imponibile l'aliquota prevista per ciascun tipo di immobile.

Abitazione principale e pertinenze

- categorie catastali A1, A8, A9 e C2, C6 e C7
- coefficiente 160
- aliquota 0,8 per mille

Fabbricati

- gruppo catastale A - con esclusione della categoria catastale A10
 - coefficiente 160
- categoria catastale A10
 - coefficiente 80
- gruppo catastale B
 - coefficiente 140
- categoria C1 (negozi)
 - coefficiente 55
- categorie catastali C2, C6 e C7
 - coefficiente 160
- categorie catastali C3, C4 e C5
 - coefficiente 140
- gruppo catastale D (capannoni, alberghi, cinema, ecc.) – con esclusione della categoria catastale D5
 - coefficiente 65
- categoria catastale D5 (istituti di credito, cambio, assicurazione)
 - coefficiente 80

Per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D ma sforniti di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si utilizzano i costi contabili come base imponibile.

Aree fabbricabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposta.

Aliquote

- **immobili soggetti sia a Tasi sia a Imu**
 - 0,8 per mille
- **fabbricati rurali ad uso strumentale**
 - 1,0 per mille
- **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (i cosiddetti beni merce)**
 - 2,5 per mille.

Come pagare

L'imposta si paga utilizzando il modello F24.

L'utilizzo del modello F24 è gratuito e consente di usufruire dei crediti erariali in compensazione dei debiti Tasi.

Accedendo al **calcolo Imu e Tasi** è possibile, anche dall'estero, non solo effettuare il calcolo del dovuto ma anche procedere al pagamento dell'F24 precompilato tramite carta di credito e altri strumenti interbancari messi a disposizione.

In alternativa il modello F24 compilato può essere pagato presso:

- banche
- uffici postali
- intermediari Entratel abilitati (Caf, Commercialisti, ecc.).

Come compilare il modello F24

I codici da indicare nel modello sono i seguenti:

- Comune di Milano: F205
- fabbricati rurali a uso strumentale: 3959
- aree fabbricabili: 3960
- altri fabbricati: 3961

Il versamento del tributo deve essere effettuato con arrotondamento all'euro

- per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi
- per eccesso se la frazione è pari o superiore a 50 centesimi.

Nei casi che ancora la prevedono, **l'imposta non è comunque dovuta se l'importo complessivo per l'anno - e non per le singole rate di acconto e di saldo - è uguale o inferiore a € 12,00**. In questo caso non occorre effettuare il versamento.

Versamento dall'estero

Anche per i versamenti dall'estero è possibile utilizzare il motore di calcolo Tasi, procedendo con il pagamento del modello precompilato mediante carta di credito. Se non è possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti Tasi dall'estero, effettuare un bonifico bancario nelle seguenti modalità:

- **per i codici 3959, 3960, 3961**
 - effettuare un bonifico bancario a favore di:
 - Intesa Sanpaolo
 - codice BIC BCITITMM
 - codice IBAN IT34 D030 6901 7830 0913 4207 823
- indicando come causale del versamento:
 - cognome - nome - codice fiscale del contribuente - sigla "TASI" e i relativi codici tributo indicati nelle risoluzioni dell'Agenzia delle entrate n.46/E del 24 aprile 2014
 - annualità di riferimento
 - indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.