



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 3.2014

Seregno, 14 gennaio 2014

NUOVA FISCALITA' LOCALE PER GLI IMMOBILI DAL 2014 (IUC, IMU, TASI, TARI)

Si riepilogano sinteticamente le principali novità sulla fiscalità locale degli immobili per l'anno 2014 avvertendo che la normativa non è ancora completamente definita in quanto, per la completa attuazione, dovranno essere emanate apposite delibere comunali.

La legge di stabilità 2014 ha introdotto la "IUC" (imposta unica comunale). La IUC è un contenitore all'interno del quale convivono IMU, TARI e TASI.

Per quanto riguarda l'**IMU**, la principale novità è data dalla conferma dell'abolizione dell'imposta sulla prima casa, tranne per quelle di lusso con cat. A1, A8, A9. L'IMU non è più dovuta anche per le abitazioni assegnate al coniuge a seguito di separazione legale o scioglimento civile del matrimonio. Ai Comuni è stata concessa la possibilità di assimilare all'abitazione principale (e quindi escludere dall'IMU) l'abitazione data in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (figli o genitori) e da questi utilizzata come abitazione principale. Quest'ultima agevolazione spetterà però con alcune limitazioni (max € 500 d'imposta o per comodatari con reddito inferiore ad € 15.000).

Sempre in ambito IMU si segnalano le seguenti novità con effetto dall'anno d'imposta 2013: (i) la parziale deducibilità dal reddito d'impresa o professionale dell'imposta pagata per gli immobili strumentali (capannoni, negozi, studi, ecc.) nella misura del 30% per il 2013 e 20% per gli anni successivi; (ii) la tassazione nella misura del 50% del reddito degli immobili ad uso abitativo, non locali ed ubicati nello stesso comune nel quale si trova l'abitazione principale.

La **TASI** è l'imposta sui servizi comunali indivisibili (illuminazione, rifacimento manto stradale, sicurezza etc.) e sostituisce l'attuale maggiorazione sulla TARES. Sarà pagata sia dai proprietari sia dagli inquilini. Nel caso di immobile locato, una parte del tributo (compreso tra il 10 e il 30%) in base al regolamento comunale, sarà a carico dell'occupante.

L'**aliquota base** è stabilita nell'**1 per mille**. L'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille (in base ad un recente emendamento alla legge dovrebbe però aumentare). I Comuni possono anche ridurla. È dovuta anche sull'abitazione principale. Il vincolo per i Comuni è che la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU non sia superiore al 10,6 per mille (potrebbe però aumentare all'11,4 per mille). Diversamente dalla TARES (tassazione in base alla superficie), l'imposta è determinata con gli stessi criteri dell'IMU (rendita catastale moltiplicata per i coefficienti).

Le rate della TASI dovrebbero essere almeno due ma i Comuni potranno aumentarne il numero. La prima rata dovrebbe arrivare scadere non prima di marzo, dopo la chiusura dei bilanci comunali.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

La **TARI** è la nuova denominazione della vecchia Tares, la tassa sui rifiuti. E' dovuta da chi utilizza locali in grado di produrre rifiuti urbani. Ne è tenuto al pagamento il possessore (inquilino) o il detentore (proprietario) se utilizza l'immobile. Sono escluse le aree scoperte e pertinenziali o accessorie di abitazioni o locali tassati. Per il momento la base imponibile è costituita dalla superficie calpestabile. Il Comune dovrà rimodulare la tariffa in base a diverse casistiche: raccolta differenziata, abitazioni con unico occupante, abitazioni ad uso stagionale, ecc. La Tari sarà dovuta in base a tariffe determinate con criteri più flessibili e con un maggiore ventaglio di agevolazioni, nella logica del pareggio costi-ricavi.

DICHIARAZIONE IUC - Entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è iniziato il possesso o la detenzione dei locali o delle aree tassabili dovrà essere presentata la dichiarazione IUC.

Si ricorda che questo tema verrà analizzato ed integrato successivamente in quanto le normative definitive non sono ancora state poste in essere.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e approfondimenti di Vostro interesse

Studio Commercialista Associato Contrino