

IMPOSTA COMUNALE UNICA - IUC

A cura di Rag. Nicola Mastroianni – Uffici Studi F.I.A.I.P. - Varese

A partire dal 2014, a seguito dell'approvazione della Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013), e' stata introdotta una nuova rivoluzione dei tributi comunali che sostanzialmente rimescola i tributi oggi esistenti con qualche modifica.

Nasce così la nuova IUC (IMPOSTA COMUNALE UNICA) composta da tre "tasse":

- l'IMU, che va a tassare il possesso degli immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli);
- la TASI, imposta sui servizi indivisibili (manutenzione dei giardini, illuminazione pubblica, ecc.);
- la TARI, imposta sui rifiuti, che va a sostituire la TARES, finalizzata alla copertura dei costi di smaltimento dei rifiuti urbani.



Cos'è l'Imu

L'IMU, in vigore dal 2012, ha sostituito la "vecchia" ICI ed in termini generali e' dovuta su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli.

Chi paga

- Il proprietario di immobili (piena proprietà non gravata da usufrutto)
- L'usufruttuario (in tal caso il nudo proprietario non deve versarla)
- Il titolare del diritto d'uso
- Il titolare del diritto di abitazione
- Il titolare del diritto di enfiteusi
- Il titolare del diritto di superficie
- Il concessionario di aree demaniali
- L'utilizzatore dell'immobile in virtù di contratto di leasing
- Il coniuge assegnatario della casa coniugale

Chi NON paga

- Il nudo proprietario
- L'inquilino dell'immobile
- L'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile
- Il comodatario
- La società di leasing concedente
- Il coniuge non assegnatario

Quali beni colpisce

- Fabbricati ad esclusione dell'abitazione principale non di lusso

Base imponibile	Categoria catastale	Coefficiente
La base e' rappresentata dalla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per specifici coefficienti diversi a seconda della categoria catastale	A (diverso da A/10) - C2 - C6 - C/7	160
	B	140
	C/3 - C/4 - C/5	140
	A/10 - D/5	80
	D (escluso D/5)	65
	C/1	55

- Terreni agricoli

Base imponibile	Categoria	Coefficiente
La base è rappresentata dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicata per specifici coefficienti diversi a seconda della categoria	coltivatori diretti e iap	75
	altri	135

- Aree edificabili

Base imponibile
La base è rappresentata dal valore venale in comune commercio

La maggior parte dei Comuni, al fine di evitare contenziosi, deliberano i valori minimi che possono essere utilizzati per la determinazione della base imponibile.

Sono esclusi:

- l'abitazione principale non di lusso (diversa dalle categorie catastali A1-A8-A9)
- gli immobili degli enti non commerciali destinati alle attività istituzionali;
- gli immobili destinati all'esercizio del culto;
- gli immobili di categoria catastale E;
- I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.)

Quanto si Paga

La determinazione del tributo avviene mediante applicazione alla base imponibile delle aliquote deliberate da ogni singolo Comune e per ogni tipologia di immobile.

Come si Paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

- entro il 16/06 di ogni anno si paga l'acconto del 50% sulla base delle aliquote deliberate per l'anno precedente;
- entro il 16/12 di ogni anno si paga il saldo a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate per l'anno oggetto d'imposizione.

Il versamento potrà essere effettuato sia tramite modello F24 e sia tramite specifico bollettino postale.

Cos'è la Tasi

La Tasi è l'imposta finalizzata alla copertura dei servizi indivisibili offerti dai Comuni. È stata introdotta per la prima volta nel 2014 per integrare il gettito IMU ed il ricavato va direttamente ai Comuni.

Chi paga

- Il possessore di qualunque immobile
- Il detentore dell'immobile (come ad esempio l'inquilino, il comodatario) sul quale grava una *quota* dell'imposta che deve essere deliberata dal Comune ed è compresa tra il 10% ed il 30%, mentre il possessore verserà la parte rimanente.

Quali beni colpisce

- Fabbricati con alcune esclusioni (vedasi esenzioni previste dal DL 16/2014 – immobili destinati all'esercizio del culto, immobili di categoria E, immobili degli enti non commerciali)
- Aree edificabili.

Sono esclusi:

- i terreni agricoli per i quali si paga solo l'Imu (la base imponibile è la stessa dell'IMU).

Quanto si Paga

La determinazione del tributo avviene mediante applicazione alla base imponibile (la stessa prevista per l'IMU) delle aliquote deliberate da ogni singolo Comune e per ogni tipologia di immobili.

L'aliquota di base è pari all'1 per mille, ma i Comuni possono ridurla sino all'azzeramento, ovvero incrementarla seppur con specifiche limitazioni e precisamente:

- la somma dell'aliquota Imu e di quella Tasi non può superare il limite previsto per la sola Imu ovvero, a regime, il limite sarà cumulativamente per le due imposte pari al 10,6 per mille per la generalità degli immobili (incrementato all'11,4 per mille per il solo 2014 ad opera del DL.16/2014), nonché del 6 per mille per l'abitazione principale;
- Aliquota Tasi massima del 2,5 per mille incrementabile per il solo 2014 al 3,3 per mille, ma in tal caso i comuni dovranno destinare il maggior gettito all'introduzione di agevolazioni per l'abitazione principale;

Come si Paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

- entro il 16/06 di ogni anno si paga l'acconto sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente;
- entro il 16/12 di ogni anno si paga il saldo a conguaglio sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate e pubblicate sul sito ministeriale alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Per l'anno 2014, anno di prima applicazione, considerate le difficoltà applicative sono state previste delle deroghe alle scadenze di pagamento del tributo.

Il versamento si effettua tramite modello F24 o specifico bollettino postale.

Cos'è la Tari?

La Tari è l'imposta dovuta per il possesso o la detenzione di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Dal 2014 ha sostituito la Tares.

Chi paga

- Il possessore
- Il detentore e/o occupante di locali o aree scoperte

Quali beni colpisce

- Immobili (locali e/o aree scoperte non pertinenziali), suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Base imponibile

La base è rappresentata, come per la Tares, dalla superficie calpestabile.

Sono esclusi:

- aree scoperte pertinenziali o accessorie di locali tassabili;
- aree comuni condominiali non occupate in via esclusiva.

Per i locali e le aree occupate temporaneamente, la Tari è dovuta dal proprietario a condizione che la detenzione temporanea non superi i sei mesi nel corso dello stesso anno solare.

Come si Paga

Il versamento dell'imposta potrà avvenire tramite modello F24, apposito bollettino postale od altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e pagamento interbancari e postali.

I comuni stabiliscono il numero delle rate e le scadenze di pagamento del tributo con appositi regolamenti.

Cosa è cambiato in concreto e da quando

Da quando sono entrate in vigore dette novità?

La legge n. 296/06 - Finanziaria 2007 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27/12/2006 è entrata in vigore lo 01/01/2007 come espressamente previsto al comma 1364 della stessa.

La legge n. 244/07 - Finanziaria 2008 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28/12/2007 é entrata in vigore lo 01/01/2008.

La legge n. 203/08 - Finanziaria 2009 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/2008 é entrata in vigore lo 01/01/2009.

La legge n. 191/09 - Finanziaria 2010 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30/12/2009 é entrata in vigore lo 01/01/2010.

La legge n. 214/11 - Finanziaria 2012 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27/12/2011 é entrata in vigore il 28/12/2011.

La legge n. 228/12 - Finanziaria 2013 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29/12/2012 é entrata in vigore il 30/12/2012.

La legge n. 147/13 - Finanziaria 2014 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27/12/2013 é entrata in vigore il 01/01/2014.

Cosa significa obbligo di registrazione e solidarietà nel pagamento dell'imposta di registro?

Ciò significa che l'agente immobiliare deve provvedere a sua cura, qualora non lo facciano direttamente le parti contraenti, a richiedere la registrazione dei contratti (es: contratti preliminari di compravendita e/o di locazione, contratti di locazione, ecc.) stipulati a seguito della sua attività professionale.

Deve altresì provvedere, anche contestualmente alla registrazione, al pagamento dell'imposta di registro, qualora non la versino i contraenti, essendo diversamente responsabile in solido con le stesse nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per il predetto pagamento (salva la successiva possibilità, nel caso di effettivo pagamento da parte dell'agente immobiliare, di rivalersi nei confronti dei contraenti stessi).

Come si registra una scrittura privata non autenticata?

Per poter registrare una scrittura privata non autenticata, quale ad esempio il contratto preliminare di compravendita e/o di locazione, il contratto definitivo di locazione, ecc. occorre recarsi con almeno una copia del contratto sottoscritta in originale dalle parti contraenti ed almeno una fotocopia presso l'Ufficio del registro entro 20 giorni dalla data di sua stipulazione (30 giorni solo in caso di contratto di locazione di beni immobili), versando la relativa imposta di registro.

Chi effettua le dichiarazioni dal notaio?

L'integrazione del disposto della legge Bersani - Visco contenuta nella Finanziaria 2007 non muta i soggetti che debbono effettuare la dichiarazione dal notaio.

Rimangono sempre e solo i contraenti, non l'agente immobiliare, il quale però avrà preventivamente l'obbligo di comunicare agli stessi il proprio numero di iscrizione al ruolo, quello della società e quello del collaboratore che eventualmente ha gestito la trattativa per suo conto, e la CCIAA nella quale è tenuto il ruolo sopra indicato.

Chi può beneficiare dell'esenzione ICI?

L'esclusione dall'Ici è stata introdotta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale (escluse quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze.

Secondo la definizione, per unità immobiliare adibita ad abitazione principale si intende l'unità nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente anche se sussiste la presunzione relativa in base alla quale si considera abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica del soggetto passivo. Per quanto riguarda l'esclusione delle pertinenze si consiglia di verificare puntualmente le disposizioni regolamentari dei singoli Comuni.