

Istruzioni per l'uso Detrazioni e sconti tutte le regole della nuova Tasi

Luca Cifoni

I cantieri sulla nuova tassazione immobiliare potrebbe non essere chiuso. L'emendamento rischia di morire prima di nascere.

Continua a pag. 5

Detrazioni, rendite e scadenze: ecco tutti i conti della nuova Tasi

► Possibili sconti per le prime case con rendita ▶ Regna ancora l'incertezza su tempi e modalità catastale più alta, penalizzati gli altri immobili dei versamenti del 2014: i dubbi da sciogliere

LE NOVITÀ

segue dalla prima pagina

Tutto a causa delle turbolenze politiche che potrebbero travolgere la proposta annunciata dal governo. Se invece fossero confermate le regole nell'attuale versione (incluse le ultime modifiche dell'esecutivo) i Comuni, che pure lamentano l'insufficienza delle risorse fi-

nanziarie, avrebbero comunque la possibilità di evitare un aggravio per le abitazioni di più basso valore catastale, applicando in particolare a queste maggiori detrazioni di imposta in cambio della facoltà di incrementare le aliquote massime fissate dalla legge.

La riduzione dell'aliquota sulle prime case (rispetto all'Imu) farà sì che in ogni caso risultino più favorite, in confronto al precedente assetto, quelle di valore relativamente più alto. È quasi certo poi

un aggravio per le seconde case e gli altri immobili, per i quali non sono previste detrazioni: i sindaci sono normalmente portati a trattare queste tipologie immobiliari con minori riguardi rispetto all'abitazione principale. Non ci dovrebbero essere invece novità sostanziali sul prelievo relativo ai rifiuti almeno per quel che riguarda le abitazioni.

Luca Cifoni

© RIPRODUZIONE RISERVATA



1

Cos'è la mini-Imu e quando si paga?

È una quota residua dell'Imu 2013 relativa alle abitazioni principali, che dovrà essere versata in questo mese di gennaio in circa 2.500 Comuni: quelli nei quali si applicava lo scorso anno un'aliquota più alta rispetto a quella statale fissata al 4 per mille. Dunque il contribuente deve calcolare l'imposta che sarebbe dovuta in base alle decisioni comunali e quella con le regole di base, determinare la differenza e versare il 40 per cento di questa somma. La restante quota viene invece garantita dallo Stato e non sarà quindi dovuta. L'importo risulta naturalmente molto più limitato di quello che sarebbe stato pagato con un'Imu intera e dunque sarà in molti casi pari a pochi euro; per cui il maggior aggravio deriverà dalla necessità di fare i calcoli ed effettuare concretamente il versamento. Non è dovuta imposta al di sotto dei 12 euro. La scadenza per il pagamento è fissata al 24 gennaio.

2

Perché tante sigle e nomi diversi?

La vorticosa attività di revisione delle norme sulla tassazione immobiliare ha prodotto diverse nuove sigle, alcune delle quali sono state abbandonate ancor prima di essere effettivamente adottate aumentando la confusione tra i contribuenti. L'assetto finale (almeno per ora) prevede una imposta unica comunale (Iuc) che però in realtà è solo una sorta di "titolo" generale che comprende i tre tributi effettivamente applicati. Il primo è l'Imu, imposta a carattere patrimoniale che continuerà ad essere pagata sugli immobili diversi dall'abitazione principale; poi c'è la Tari, tassa sui rifiuti, che sostanzialmente almeno per ora manterrà la struttura dell'attuale prelievo sull'immondizia; infine il tributo sui servizi indivisibili (Tasi) che si applica su tutti gli immobili comprese le abitazioni principali. Per servizi indivisibili si intendono quelli il cui utilizzo non può essere misurato esattamente (illuminazione, verde pubblico e così via).

3

Quando va versata la tassa sui servizi?

Probabilmente in due rate a partire dal mese di giugno. Originariamente il governo aveva previsto quattro rate, la prima delle quali in pagamento entro il 16 gennaio. Ma nell'ultima versione della legge di stabilità il compito di stabilire numero e scadenze dei versamenti è affidato ai Comuni, con l'indicazione però che ci siano «di norma almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla Tari e alla Tasi». I contribuenti potranno comunque optare per il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno. Dunque occorre attendere che una volta definiti gli ultimi aggiustamenti alla normativa statale le amministrazioni comunali provvedano a fissare le proprie regole: è prevedibile che la maggior parte delle amministrazioni inizi ad applicare il nuovo tributo proprio a partire da giugno, anche per avere il tempo necessario a recepire le novità.

4

Con quali aliquote e quali sgravi?

La Tasi ha un'aliquota di base dell'1 per mille, da applicare sulla stessa base imponibile dell'Imu (dunque rendita catastale rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per 160). I Comuni hanno però la facoltà di ridurre questa aliquota fino ad azzerarla oppure di aumentarla, però entro determinati limiti. L'aliquota complessiva di Imu (se applicata) e Tasi non dovrà superare il valore massimo dell'aliquota Imu applicabile nel 2013: nel caso delle abitazioni principali, il 6 per mille, per gli altri immobili il 10,6. Per quest'anno però c'è un tetto più basso fissato al 2,5 per mille, che è dunque la soglia effettiva per le prime case che sono esenti da Imu. I Comuni potranno andare oltre questi valori solo per un complessivo 0,8 per mille, distribuito tra abitazioni principali ed altri immobili, a condizione di usare il relativo maggior gettito per applicare detrazioni d'imposta, con lo scopo di non penalizzare in particolare le abitazioni di minor pregio.

5

Che differenza c'è rispetto all'Imu?

Nella sua filosofia la tassa sui servizi dovrebbe essere piuttosto diversa dall'Imu: si presume che un tributo di questo tipo colpisca chi beneficia di servizi e non chi semplicemente possiede un immobile. Nella pratica però l'esecutivo ha annacquato queste caratteristiche prevedendo come base imponibile la rendita catastale (come per l'Imu) invece della superficie e limitando ad una piccola quota il versamento a carico degli occupanti effettivi. Inoltre anche l'aliquota potrebbe avvicinarsi a quella della precedente imposta, anche se un po' più bassa. Anche la facoltà di applicare detrazioni ricorda il modello precedente e complessivamente per una buona fetta di contribuenti l'effetto sarà sostanzialmente analogo. L'intensità del prelievo dipenderà comunque dalle concrete scelte dei Comuni ai quali restano almeno sulla carta ampi margini di autonomia.

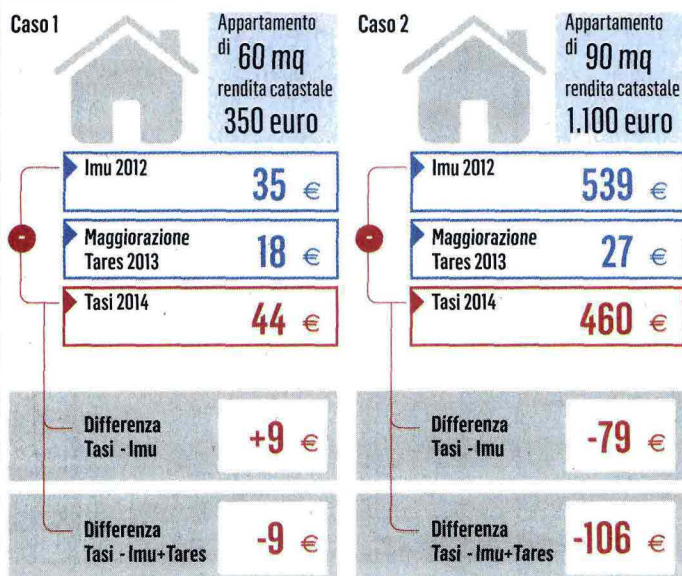
6

Alla fine chi perde e chi guadagna?

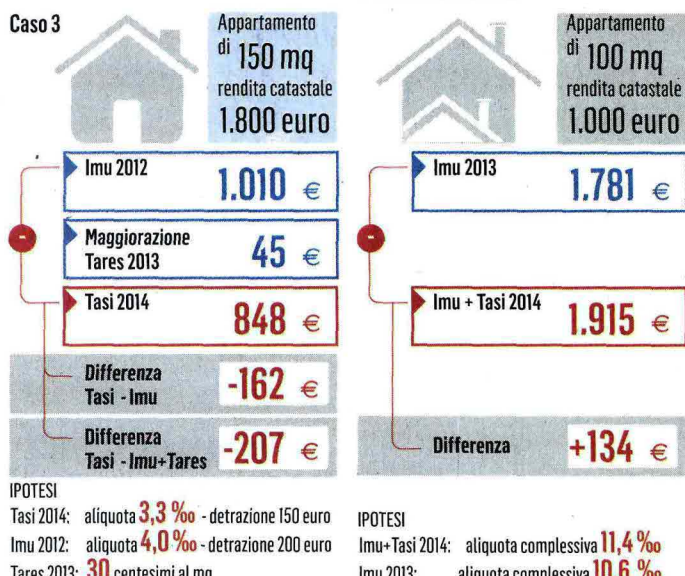
Il governo ripete che per quanto riguarda l'abitazione principale il gettito complessivo sarà comunque inferiore a quello della precedente Imu e della maggiorazione Tares applicata solo per il 2013. A livello di singolo contribuente però le cose potrebbero andare diversamente. In particolare rischiano di pagare di più (o di essere chiamati al versamento mentre prima erano esenti) i proprietari di abitazione con basso valore catastale, a meno che in Comuni non intervengano predisponendo opportune detrazioni d'imposta a fronte delle eventuali maggiorazioni delle aliquote. Al contrario dovrebbero risultare favorite - in modo più o meno significativo - le case con un valore catastale relativamente alto. Quasi certo è l'aggravio per le seconde case, che paradossalmente sarà limitato solo dal fatto che per questa tipologia di immobili il prelievo è già vicino ai valori massimi.

Il confronto

ABITAZIONE PRINCIPALE



SECONDA CASA



Elaborazione: Il Messaggero

centimetri