
La scadenza della Tasi è alle porte

Autore: Massimiliano Casto

Fonte: Città Nuova

Conosciamola meglio: chi deve pagare, quanto e come si paga, come si effettua il calcolo e le scadenze del pagamento. Ci aiuta il consulente del lavoro

La Tasi - acronimo di *Tassa sui Servizi Indivisibili* - è la nuova imposta comunale istituita dalla **legge di stabilità 2014** riguardante i servizi comunali rivolti alla collettività, come ad esempio la manutenzione stradale o l'illuminazione pubblica. La grande novità della **Tasi** è che deve essere pagata non solo da chi, a qualunque titolo, è **proprietario** dei fabbricati - ivi compresa l'abitazione principale, le aree scoperte e le aree edificabili, a qualsiasi uso siano adibite - ma anche dall'**affittuario**. La legge infatti stabilisce che, nel caso in cui l'unità immobiliare è 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** però verserà solo una parte del totale, compresa fra il 10 per cento e il 30 per cento secondo quanto stabilito dal **Comune** nel regolamento della **Tasi**. Vediamo di analizzarla meglio per affrontare la scadenza.

Chi deve pagare

La Tasi deve essere pagata sia dal proprietario che dal detentore dell'immobile, secondo aliquote e quote stabilite da ogni singolo comune.

Ad esempio, oltre che dai proprietari degli immobili, la Tasi deve essere pagata anche dagli inquilini che abitano in affitto o che hanno a disposizione alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Inquilini, quanto devono pagare

La quota dovuta dal singolo inquilino sarà stabilita caso per caso dai Comuni e dovrà essere comunque compresa fra 10 e 30 per cento del totale. Se la delibera non specifica nulla, la quota a carico dell'inquilino sarà sempre pari al 10 per cento. La restante parte dell'imposta invece, come accennato, è a carico del proprietario. Le modalità di calcolo sono quindi identiche per proprietari e affittuari, cambia solo la percentuale di imposta dovuta. E' opportuno evidenziare che, per quanto riguarda il pagamento tramite i modelli F24, non ci sono codici tributo per il pagamento Tasi dell'**inquilino**. Quindi non c'è differenza rispetto al proprietario e si utilizza lo stesso codice tributo.

Quanto si paga

Ogni comune stabilisce le aliquote della Tasi, avendo riguardo ai costi per i servizi indivisibili che prevede di sostenere nell'anno. Il Comune definisce, per ogni tipologia di immobile, l'aliquota e, per gli immobili che non sono abitati direttamente dal proprietario, stabilisce la percentuale di tassa che deve essere pagata dai proprietari e quella che deve essere pagata dai conduttori. Le aliquote hanno una soglia massima che però deve essere considerata unitamente a quella dell'Imu. In pratica, per quanto riguarda il 2014, Tasi e Imu insieme non possono superare l'aliquota massima dell'11,4 per mille sugli immobili diversi dalle abitazioni principali e del 3,3 per mille sulle abitazioni principali, salvo quelle considerate di alto pregio (categoria A1, A8 e A9) che potrebbero essere assoggettate all'aliquota massima del 6 per mille comprensiva di Imu e Tasi.

Come si effettua il versamento

L'*acconto Tasi* si può pagare con bollettino postale o modello F24, quest'ultimo necessario per utilizzare somme in compensazione o pagare contemporaneamente il tributo per più immobili situati in Comuni diversi. Per ciascuna tipologia di immobile e operazione sono previsti specifici *codici tributo* (acconto, saldo e ravvedimenti). Per il pagamento della rata di ottobre della Tasi 2014 i codici tributo da utilizzare sono diversi in base al tipo di immobile considerato. Ecco l'elenco:

prima casa: 3958

altri immobili: 3961

fabbricati rurali ad uso strumentale: 3959

aree fabbricabili: 3960

ravvedimento: 3962 interessi, 3963 sanzioni (si pagano unitamente all'imposta).

Per il pagamento della Tasi bisogna compilare la sezione Imu e altri tributi locali. Il campo **codice identificativo** va compilato solo se è stato previsto dal Comune; diversamente, non sono state fornite indicazioni. Quello con il codice del **Comune** di quattro cifre è invece reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (es.: Roma H501, Milano F205). Poi, per il pagamento dell'**acconto** si barra la casella "acc". Se sono intervenute variazioni sull'immobile che richiedono presentazione di dichiarazione si barra l'apposita casella "*immob. variati*". Quando si pagherà il saldo si barrerà la casella **saldo** e se si effettuerà il pagamento in un'unica soluzione bisognerà barrare sia la casella *acc* che quella *saldo*. Infine, c'è anche un'apposita casella per il **ravvedimento** operoso (*ravv*). Non ci sono indicazioni specifiche sul **campo rateazione**, quindi bisogna indicare gli stessi codici validi per l'Imu: per l'acconto di ottobre, bisognerà dunque segnare *0101*. Nello spazio **anno di riferimento**, per l'acconto 2014 si scriverà 2014. Nella casella **importi a debito versati** va segnata la somma da pagare per il numero totale degli immobili a cui si riferisce il rigo, al netto delle eventuali detrazioni. Nello spazio dedicato alle **compensazioni**, si segna l'eventuale credito utilizzato.

Come si effettua il calcolo

Per calcolare la base imponibile del tributo sui servizi indivisibili occorrono i dati catastali dell'immobile, quelli riportati nel contratto di compravendita oppure di affitto. Non tutti ne sono provvisti però. Infatti fino a qualche anno fa sui contratti di locazione non era obbligatorio riportare le coordinate di **mappa, foglio e particella**. In questo caso bisognerà recuperare la rendita catastale dall'atto di proprietà dell'immobile o tramite una ricerca sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Non appena in possesso della rendita catastale, questa dovrà essere rivalutata al 5 per cento. All'importo così ottenuto si devono poi applicare dei coefficienti (anche detti moltiplicatori) diversi a seconda dell'immobile di riferimento.

Questi coefficienti sono:

- 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 e 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.

Al valore ottenuto si devono poi applicare le varie aliquote stabilite nella delibera comunale. L'aliquota Tasi, invece, si può ottenere dal sito del proprio Comune oppure nel **sito del Dipartimento delle finanze che contiene proprio le delibere**. In caso di difficoltà, una telefonata all'Ufficio tributi del Comune risolverà ogni dubbio.

Le scadenze per il pagamento

La prima scadenza è fissata per il 16 ottobre, la seconda, per il saldo, il 16 dicembre: si può pagare il 50% del dovuto in due soluzioni, oppure il 100% entro la prima scadenza. Occorre comunque ricordare che una parte di contribuenti italiani ha già assolto all'adempimento dell'acconto Tasi (quanto meno, avrebbe dovuto) entro il 16 giugno 2014: ci riferiamo ai soli possessori di immobili ubicati nei Comuni le cui delibere sono state pubblicate, entro il 31 maggio 2014. In questo caso, i contribuenti dovranno versare solo il saldo a dicembre 2014. La scadenza del 16 ottobre 2014, è limitatamente per i contribuenti dei Comuni le cui delibere sono state emanate e pubblicate entro la data del 18 settembre 2014. Per quanto detto, la scadenza del 16 ottobre 2014 interessa i soli contribuenti che non abbiano già provveduto al versamento dell'acconto Tasi entro il 16 giugno 2014. Infine, entro la scadenza del 16 dicembre 2014, tutti i contribuenti dovranno, in ogni caso, versare il saldo della Tasi: coloro che avranno versato l'acconto Tasi entro il 16 giugno 2014 oppure entro il 16 ottobre 2014 pagheranno soltanto il saldo.