

SERVICE TAX, IL RISCHIO RINCARI PASSA DAI SINDACI

L'aliquota base della Tasi è pari allo 0,1 per cento ma i Comuni potranno alzarla per ragioni di gettito

PAGINE A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Giovanni Parente

«Pagherò di più o di meno»? È la domanda che si stanno facendo tanti proprietari di immobili, dopo che il Consiglio dei ministri ha messo nero su bianco le regole della *service tax* per il 2014 nel disegno di legge di stabilità. La risposta, però, non la scriverà il Governo, ma i sindaci, che dovranno disciplinare nei dettagli i due nuovi tributi - la Tari sui rifiuti e la Tasi sui servizi - e la vecchia Imu, che continuerà a essere applicata su tutti gli immobili diversi dalle abitazioni principali.

Sulla carta, i margini di manovra dei Comuni sono molto ampi. Ma proprio l'esperienza dell'Imu impone cautela di fronte alla facoltà di azzerare la Tasi, che pure è prevista nel disegno di legge di stabilità: il primo anno di applicazione dell'imposta municipale, infatti, insegna che non sempre uno sconto possibile si traduce in uno sgravio concreto. A maggior ragione se le casse comunali sono vuote o se gli amministratori non riescono a tagliare le spese inutili e i poltronifici delle municipalizzate.

Il disegno di legge di stabilità prevede per il tributo sui servizi indivisibili un'aliquota base allo 0,1% (cioè 1 per mille), che i sinda-

ci potranno aumentare fino allo 0,25% sulle abitazioni principali. L'Imu, invece, andava dallo 0,2 allo 0,6%, ma con una detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, maggiorata di 50 euro per ogni figlio. Risultato: sulle case con una rendita catastale molto bassa e nelle famiglie molto numerose, il conto potrebbe anche aumentare.

Su tutti gli altri immobili, invece, l'aliquota massima della Tasi sarà determinata in funzione dell'Imu: di fatto, la somma delle due imposte non potrà superare il livello massimo dell'Imu 2013, maggiorato di uno 0,1%, quindi 1,16% totale.

Lo scenario più verosimile è che i Comuni siano costretti a centellinare - o comunque a selezionare con una certa attenzione - gli sconti sulle case e sugli altri immobili, senza poter prevedere esenzioni generalizzate dalla Tasi.

Le delibere adottate l'anno scorso dai Comuni per disciplinare l'Imu offrono un buon campionario di possibili agevolazioni e aumenti. Anche perché la Tasi si applica sulla stessa base imponibile - il valore catastale - e per adesso non è stata confermata l'ipotesi secondo la quale i sindaci avrebbero potuto decidere di farla pagare in base ai metri quadrati. Vediam

o allora alcune delle possibili linee d'intervento:

- l'opzione più scontata è quella di differenziare l'aliquota in base all'utilizzo dell'immobile (abitazione principale, casa sfitta, casa affittata);

- in alternativa, il Comune potrebbe differenziare gli immobili in base alla categoria catastale: una so-

luzione che nel 2012 è stata usata soprattutto per concedere una piccola agevolazione ai negozi e ai laboratori artigiani (categorie C/1 e C/3) e per penalizzare le abitazioni di pregio (categorie A/1, A/8 e A/9) che tra l'altro continueranno a pagare l'Imu prima casa anche nel 2014;

- una soluzione adottata da pochi Comuni, tra cui Verona e Asti, ma ritenuta ammissibile dalle Finanze, è quella di elevare l'aliquota Imu in base al numero di immobili posseduti da un singolo proprietario: a una prima lettura, niente vieta di fare lo stesso con la Tasi;

- un altro capitolo è quello degli sconti legati alla condizione soggettiva del possessore: famiglia con un reddito o un Isee sotto una certa soglia, impresa appena aperta, negozio utilizzato direttamente dal possessore.

Non mancano soluzioni più originali, come quella di prevedere sgravi per certi quartieri o sobborghi, o di bandiera, come quella di alzare il prelievo sulle poche unità immobiliari censite nella categoria catastale delle banche (D/5). Scelte che non sempre fruttano granché in termini di gettito, ma che spesso servono a lanciare un segnale di (presunta) equità alla massa dei proprietari già duramente tassati.



Tarip

- La Tarip è il tributo destinato a prendere il posto della Tari sui rifiuti: sarà strutturata come una tariffa commisurata all'effettiva quantità di rifiuti prodotti (misurati in modo «puntuale», da qui la «p» nella sua denominazione). Al momento non esiste ancora. Secondo il Ddl di stabilità, il Governo - entro sei mesi dal varo della legge di stabilità - dovrà emanare un proprio regolamento con i criteri che dovranno poi essere seguiti dai Comuni per introdurre la Tarip.

La disciplina caso per caso

ABITAZIONE PRINCIPALE



LE TIPOLOGIE

La distribuzione delle abitazioni non di pregio per categoria catastale e rendita media. **Dati in euro**

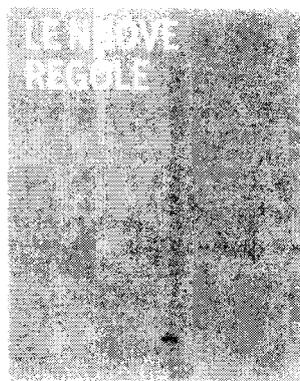
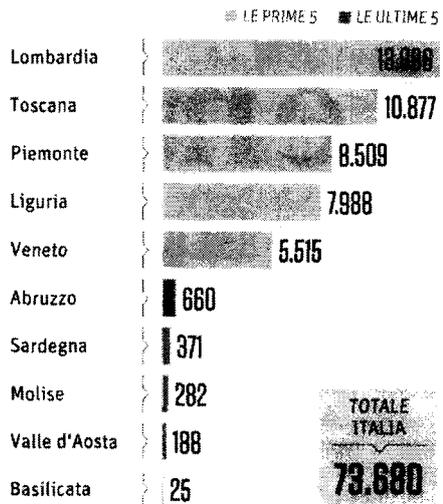


PRIMA CASA «DI LUSO»



LA DISTRIBUZIONE PER REGIONE

Le case di lusso: abitazioni signorili (A/1), ville (A/8), castelli e palazzi (A/9)

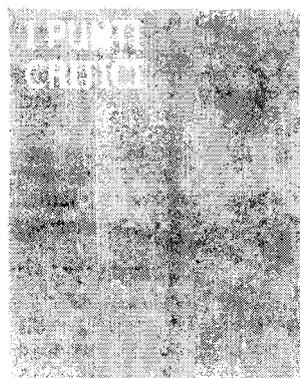


ARRIVA LA TASI

Dopo aver evitato l'acconto di giugno e in attesa di sapere come finirà la partita sul saldo di dicembre, nel 2014 i proprietari di abitazione principale non pagheranno più l'Imu ma la Tasi, un tributo sui servizi indivisibili. Sarà calcolato sulla stessa base imponibile dell'Imu, ossia la rendita catastale rivalutata. L'aliquota potrà oscillare tra lo 0,1% (l'1 per mille) e lo 0,25% a meno che il Comune non azzeri il prelievo

IL TRIBUTO SUI RIFIUTI

La Tares lascia il posto alla Tari che sarà calcolata sui metri quadrati ed eventualmente - su scelta dei sindaci - in base a indici di produzione dei rifiuti



RISCHIO SULLE CASE A BASSO VALORE

La Tasi rischia di gravare pesantemente soprattutto sulle case a basso valore. In molti casi le detrazioni e le agevolazioni previste dai Comuni avevano consentito di ridurre l'impatto o di annullare la tassazione Imu sulla prima casa nel 2012

L'ALIQUTA AL MASSIMO

Il rischio è ancora maggiore se si pensa che sulle altre tipologie di immobili i Comuni potrebbero non avere margini di manovra perché le aliquote Imu erano già al massimo. Quindi potrebbe essere forte la tentazione di fissare l'asticella della Tasi al livello massimo dello 0,25% sull'abitazione principale per il 2014

LA TASI SI AGGIUNGE ALL'IMU

Le prime case di lusso (abitazioni di case signorili, ville, castelli e palazzi di pregio) pagheranno l'Imu anche il prossimo anno. All'Imu si aggiungerà anche la Tasi con un prelievo complessivo che potrebbe anche arrivare al tetto massimo dello 0,7 per cento

NIENTE DETRAZIONI PER I FIGLI

La detrazione per l'Imu si fermerà a 200 euro, perché non si applica più lo sgravio di 50 euro per ciascun figlio fino a 26 anni

SI PAGA ANCHE LA TARI

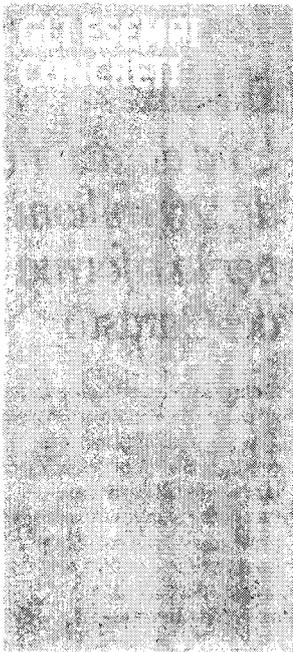
A Imu e Tasi si aggiunge anche la Tari sui rifiuti, che si calcolerà sui metri quadrati

UN NUMERO LIMITATO

Il numero di abitazioni censite come immobili di pregio al Catasto è di poco inferiore alle 77 mila unità: un numero molto esiguo e peraltro la classificazione in molti casi non rispecchia più l'effettivo valore di mercato di questi fabbricati

IL PRELIEVO AL TOP

L'eventualità che i Comuni utilizzino il margine di manovra dello 0,1% in più di Tasi applicabile è tutt'altro che remota e questo potrebbe l'aliquota complessiva (Imu compresa) a un livello dello 0,7%, senza dimenticare che dal prossimo anno sparirà anche la detrazione aggiuntiva di 50 euro per ciascun figlio fino a 26 anni



Appartamento in categoria catastale A/3, rendita catastale di 425 euro, 110 metri quadrati. Aliquota Imu: 0,4%

2012		2013		2014	
IMU	286	TARSU/TARES	233	MAGG. TARES	271
TARI		TASI		379	
				Con Tasi base	Con Tasi massima
280	86	33	200	71	200
				179	200

Casa signorile in categoria catastale A/1, rendita catastale di 2.910 euro, 230 metri quadrati. Nella casa vive anche un figlio. Aliquota Imu: 0,6%

2012		2013		2014	
IMU	3.158	TARSU/TARES	3.227	MAGG. TARES	3.697
TARI		TASI		3.697	
				Con Tasi base	Con Tasi massima
475	2.683	69	2.683	489	2.733
				475	2.733

Il ritorno dell'Irpef

Sulle seconde case situate nello stesso Comune di residenza rientra in gioco la tassazione del reddito fondiario

Deducibilità limitata

L'Imu versata sugli immobili strumentali nel 2013 potrà essere «scaricata» entro il limite del 20 per cento

Limite per il 2014

L'anno prossimo il prelievo sui servizi indivisibili non potrà superare lo 0,25% sull'abitazione principale

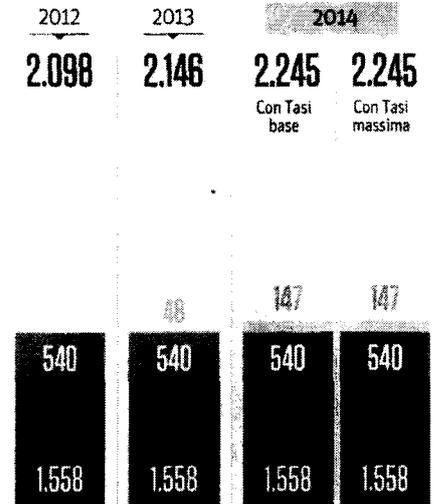
CASA SFITTA

LA PLATEA
 I numeri e la tipologia delle seconde case non affittate



Villetta sfitta per uso vacanze, categoria catastale A/7, rendita di 875 euro, 160 metri quadrati.
Aliquota Imu: 1,06%

■ IMU ■ TARSU/TARES ● MAGG. TARES ■ TARI TASI



PRELIEVO MASSIMO DELL'1,16%

Resta l'Imu e si aggiunge la Tasi. L'ultima formulazione adottata dal Ddl di stabilità fa sì che la somma dei due prelievi possa superare la soglia dell'1,06% che rappresenta l'aliquota massima Imu applicabile per l'anno in corso. I sindaci, infatti, potrebbero usare la leva della Tasi per portare la tassazione fino all'11,6 per cento

IRPEF SE LA CASA È NELLO STESSO COMUNE

L'Irpef torna sulle seconde case sfitte situate nello stesso Comune dell'abitazione principale. Il 50% del reddito concorrerà alla formazione della base imponibile su cui si pagheranno le tasse in Unico o nel 730 del 2014

UN'ULTERIORE PENALIZZAZIONE

Le seconde case a disposizione rischiano un'ulteriore penalizzazione con la revisione del prelievo immobiliare dal 2014. Il mix di Imu e Tasi può arrivare a superare il limite massimo attuale dell'1,06 per cento. Una beffa soprattutto per le case a disposizione che hanno scarso valore di mercato o non vengono cedute per ragioni familiari o affettive (è il caso di un'eredità)

L'IRPEF COLPISCE CHI NON AFFITTA

Il ritorno dell'Irpef rappresenta un aggravio per chi ha immobili nello stesso Comune che non riesce ad affittare: una situazione tutt'altro che sporadica considerato l'attuale mercato delle locazioni

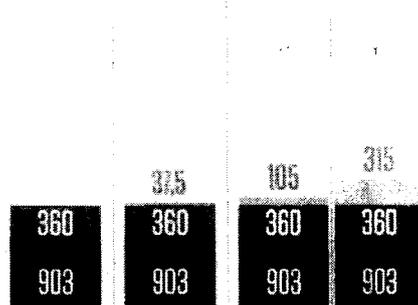
ABITAZIONE AFFITTATA



Appartamento affittato a canone libero, categoria catastale A/2, rendita di 625 euro, 125 metri quadrati.
Alliquota Imu: 0,86%

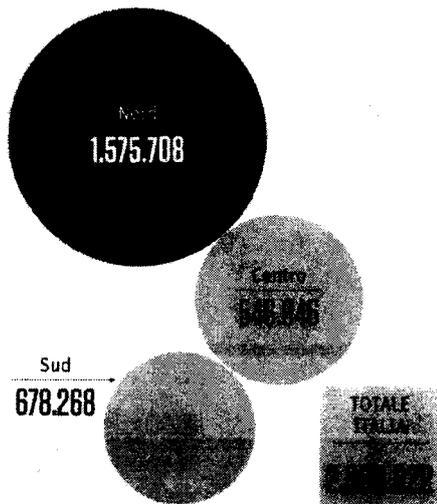
■ IMU ■ TARSI/TARES ■ MAGG. TARES ■ TARI ■ TASI

2012	2013	2014	
1.263	1.301	1.368	1.578
		Con Tasi base	Con Tasi massima



IL PESO SPECIFICO

Il numero e la distribuzione delle case affittate per aree geografiche



L'INCOGNITA DELLA TASI

La Tasi si aggiungerà all'Imu. Il prelievo complessivo potrebbe arrivare anche all'1,16% da applicare alla rendita catastale rivalutata. Tutto dipenderà dalle scelte dei sindaci passate, presenti e future: il Ddl di stabilità consente di manovrare uno 0,1% in più di Tasi rispetto alla soglia massima di prelievo Imu ma in teoria lascia i margini per una riduzione dell'aliquota fino a un azzeramento. A questo si dovrà aggiungere anche la Tari sui rifiuti

PAGA ANCHE L'INQUILINO

Anche gli inquilini saranno chiamati a pagare una quota della Tasi variabile tra il 10% e il 30% a seconda di che cosa decideranno i Comuni

L'ASSENZA DI UNA STRATEGIA

La riduzione della cedolare secca al 15% sui canoni concordati prevista dal Dl 102/2013, che ha cancellato l'acconto sulla prima casa, sembra andare in controtendenza con il pericolo di un inasprimento della pressione complessiva tra Imu e Tasi. Manca quindi una strategia per incentivare realmente i canoni di locazione calmierati

IL «DOPPIO» PRELIEVO

Il carico tributario è ripartito anche sul coinquilino (seppure in misura inferiore rispetto al proprietario) che sarà chiamato a contribuire al pagamento della Tasi

NEGOZIO



Negozi posseduto dal titolare dell'attività,
 rendita di 1.670 euro, 70 metri quadrati.
Aliquota Imu: 0,96%

■ IMU ■ TARSU/TARES ■ MAGG. TARES ■ TARI ■ TASI

2012	2013	2014	
1.726	1.747	2.006	2.287
		Con Tasi base	Con Tasi massima

SUL TERRITORIO

La diffusione sul territorio e le caratteristiche dei negozi (categoria catastale C/1)



Unità

Nord	Centro	Sud
758.692	479.145	693.844

1.931.681
TOTALE



Rendita media
In euro

Nord	Centro	Sud
1.744	2.011	1.437

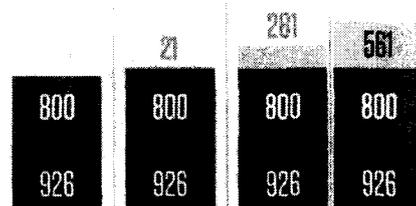
1.673
TOTALE



Superficie media
In mq

Nord	Centro	Sud
65	71	75

71
TOTALE



L'INCROCIO DEI TRIBUTI

I negozi nel 2014 pagheranno l'Imu con le aliquote comunali fino all'1,06 per cento. In più, dovranno versare la Tasi sui servizi indivisibili, che potrà portare il prelievo fino all'1,16 per cento. La vera novità, però, ci sarà in quei Comuni che decideranno di legare la Tari agli indici di produzione di rifiuti: alcune attività potrebbero pagare di più (ad esempio un bar), altre di meno (una cartoleria)

LA BASE IMPONIBILE

Le ultime bozze del Ddl di stabilità non consentono più al Comune di far pagare la Tasi sulla superficie: un criterio che avrebbe penalizzato i grandi locali in zone periferiche

L'IMPATTO SULLE PICCOLE ATTIVITÀ

Il mix tra Imu, Tasi e Tari può portare a un inasprimento della pressione fiscale per chi gestisce un'attività commerciale in un immobile di proprietà. Imu e Tasi potrebbero arrivare all'1,16%; la Tari, in caso di commisurazione ai rifiuti prodotti, può penalizzare soprattutto attività come bar, ristoranti e negozi alimentari

LA DEDUCIBILITÀ RESTA LIMITATA

La deducibilità dal reddito d'impresa che scatterà dalla dichiarazione dei redditi del 2014 è comunque limitata al 20% e non compensa l'aumento del prelievo subito quest'anno

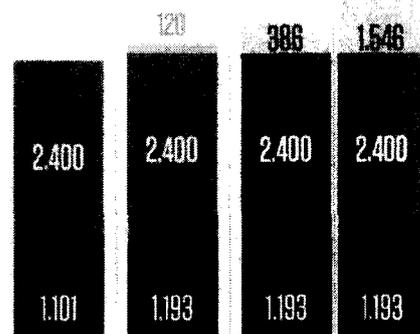
CAPANNONE



Capannone di proprietà di una Srl, categoria catastale D/1, rendita di 2.300 euro, 400 metri quadrati. **Aliquota Imu 0,76%**

■ IMU ■ TARSU/TARES ■ MAGG. TARES ■ TARI TASI

2012	2013	2014	
3.501	3.713	3.979	5.139
		Con Tasi base	Con Tasi massima



LE TIPOLOGIE

La tipologia degli immobili produttivi accatastati in categoria D



IL NODO DEL GETTITO

I fabbricati del gruppo D (capannoni, alberghi, cliniche, cinema) nel 2014 verseranno ancora l'Imu ad aliquota base allo 0,76% allo Stato, lasciando ai municipi solo l'eventuale maggiorazione fino all'1,06 per cento. La somma di Imu e Tasi potrà arrivare al massimo all'1,16 per cento. Anche su questi immobili sarà dovuta la Tari sui rifiuti

IL MOLTIPLICATORE

Il Ddl di stabilità introduce la deducibilità al 20% da Irpef o Ires ma non modifica il moltiplicatore, aumentato a 65 dal 2013, tranne che per banche e assicurazioni (D/5) per cui era 80 fin dal debutto dell'Imu

IL PESO DELLA TARI

Imu e Tasi possono essere spinte fino all'1,16 per cento. Un'aliquota applicata a una base imponibile già maggiorata per effetto dei moltiplicatori più alti rispetto agli immobili di altre categorie. A questo si aggiunge l'incertezza di non sapere come sarà stabilito il prelievo della Tari, che potrebbe riservare sorprese molto negative per le aziende

NIENTE BONUS PER CHI È IN PERDITA

La deducibilità richiesta a gran voce dal mondo produttivo è limitata al 20% e comunque non può essere sfruttata dalle società in perdita, crescenti a causa della crisi



DOMANDE & RISPOSTE

Qual è la differenza tra Tari e Tasi? Su cosa si applicano?

Si tratta delle due componenti in cui è suddiviso il Trise, il nuovo tributo sui servizi comunali. La Tari dal 2014 coprirà i costi di gestione del servizio rifiuti. La Tasi, invece, coprirà il costo dei servizi indivisibili erogati dai Comuni (ad esempio, illuminazione pubblica, manutenzione e pulizia delle strade). La Tari si paga in base alla superficie dell'immobile – e ad eventuali indici di produzione dei rifiuti – mentre la Tasi si applica sul valore catastale.

Chi deve pagare le due componenti del nuovo tributo Trise sui servizi comunali?

La Tari dev'essere pagata da chi possiede o detiene a qualsiasi titolo locali o aree scoperte – a qualsiasi uso siano destinati – che siano in grado di produrre rifiuti. La Tasi, invece, dev'essere pagata da chi possiede o detiene fabbricati o aree scoperte, comprese quelle edificabili.

Come sarà determinata la Tari? E cosa vuol dire che sarà applicata in base al principio del «chi inquina paga»?

In realtà si tratta di una possibilità lasciata alla libera scelta del

Comune. In alternativa ai criteri fissati dal Dpr 158/1999, ogni municipio può collegare la tariffa alla quantità e qualità media ordinaria di rifiuti prodotta per ogni unità di superficie – secondo il principio dettato dalla direttiva europea 2008/98/Ce – in relazione al tipo di attività svolta nei locali e al costo del servizio rifiuti. In pratica, il Comune potrà determinare le tariffe moltiplicando il costo del servizio al metro quadrato per uno o più coefficienti di produttività di rifiuti. Così, ad esempio, un bar o un verduriero potrebbero trovarsi a pagare molto di più di uno studio professionale di pari superficie.

Per la determinazione della superficie su cui applicare la Tari, dovrà essere presentata una nuova dichiarazione al Comune?

No, il disegno di legge varato dal Governo prevede che restino valide le superfici dichiarate o accertate ai fini degli altri tributi sui rifiuti: Tarsu, Tia 1, Tia 2 o Tares.

È vero che la Tasi sarà pagata dall'inquilino in caso di abitazioni affittate?

Sì e no. L'inquilino dovrà pagare una quota della Tasi compresa tra il 10 e il 30% del totale, in base alle decisioni adottate a livello comunale. La stessa disposizione, però, si applicherà anche a chi affitta immobili diversi dalle abitazioni, e più in generale anche

a chi li occupa: una dicitura che include anche chi ha ricevuto un immobile in comodato gratuito. Occupante e titolare del diritto reale saranno titolari di due distinte obbligazioni tributarie: se l'inquilino non paga, quindi, il Comune non potrà rivolgersi al proprietario.

Il Trise dovrà essere versato in acconto e saldo, come l'Imu?

Non necessariamente. Secondo il testo varato dal Governo, il Trise sarà versato – per l'anno di riferimento – in quattro rate trimestrali in scadenza il 16 gennaio, 16 aprile, 16 luglio e 16 ottobre. Ogni Comune, però, potrà variare la scadenza e il numero delle rate, anche allineandole a quelle dell'Imu. Il testo governativo fa salva anche la possibilità pagare in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

La Tasi sostituirà l'Imu sull'abitazione principale?

Non esattamente. L'Imu sull'abitazione principale sarà abolita nel 2014, eccezion fatta che per le abitazioni accatastate in categorie di lusso (A/1, signorili; A/8, ville; A/9 castelli e palazzi). La Tasi, invece, sarà pagata su tutti gli immobili, comprese le prime case, con un'aliquota base dello 0,1%, cioè 1 per mille. Il Comune potrà azzerare la Tasi per determinate categorie di immobili, ma potrà anche aumentarla.

Oltre ad azzerare la Tasi, quali margini avrà il Comune nel dettare la disciplina del tributo?

Il Comune potrà disciplinare le riduzioni anche tenendo conto della capacità contributiva della famiglia. Il testo del Governo consente, ma non impone, di utilizzare l'indicatore Isee. Sarà invece obbligatorio per tutti gli amministratori comunali individuare i servizi indivisibili e indicare in modo analitico – per ognuno di essi – i costi alla cui copertura la Tasi è destinata.

Le case date in prestito ai parenti continueranno a pagare l'Imu come seconde case?

Dal 2014 il disegno di legge del Governo permetterà ai Comuni di agevolare anche la casa data in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado – padri e figli, in pratica – che la usano come abitazione principale. Lo sconto sarà però limitato: il Comune potrà azzerare solo l'Imu sulla parte di rendita catastale che non supera i 500 euro, oppure limitarlo al caso la famiglia del comodatario abbia un Isee fino a 15mila euro.

Nel 2014 cambierà qualcosa per l'Imu sulle case degli anziani ricoverati?

Il disegno della legge di stabilità conferma la possibilità di considerare abitazione principale la casa non affittata di proprietà (o di usufrutto) di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente.

