

IMPOSTA UNICA COMUNALE – IUC ANNO 2019

Guida informativa

Imposta Unica Comunale – IUC

L'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni, ha istituito l'imposta unica comunale (IUC). Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, **escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale** dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Tassa sui Servizi Indivisibili - TASI

Il comma 669 dell'art. 1 della predetta Legge, stabiliscono che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, **ad eccezione**, in ogni caso, dei terreni agricoli e **dell'abitazione principale**, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

La Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di stabilità 2016), articolo 1, comma 14, lettera b), ha introdotto, **dall'anno 2016, l'esclusione** dal presupposto impositivo **TASI** dell'unità immobiliare destinata ad **abitazione principale**, come definita ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Alla luce del chiarimento fornito dal MEF in data 30 maggio 2016, la definizione di abitazione principale ai fini della TASI è la medesima prevista per l'IMU, e si estende anche alle unità immobiliari escluse dal campo imponibile IMU di cui all'art. 13 c. 2 D.L. 201/2011, per cui il versamento della TASI non è dovuto anche per tali ipotesi:

- a) una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- d) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- e) un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

La delibera di C.C. n. 18 del 4 febbraio 2019, avente per oggetto approvazione aliquote anno 2019, Tassa servizi indivisibili (TASI), stabilisce che le aliquote TASI per l'anno 2019, al netto delle fattispecie in precedenza richiamate, sono le seguenti:

- a) **Aliquota TASI** nella misura di **1 per mille** per:
- **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011.
- b) **Aliquota TASI** nella misura di **0 per mille** per:
tutte le altre fattispecie non rientranti nelle precedenti lettere a).

Nota: Il Comune di Cascina, ha stabilito nella misura del 30% della tassa, la quota a carico dell'utilizzatore dell'unità, nel caso di non coincidenza tra possessore e utilizzatore dell'unità immobiliari.

Imposta Municipale Propria – IMU

L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU, modificando solo in parte alcuni articoli del D.L. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 1 della Legge 147/2013 (IUC) e dalla Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (Legge di stabilità 2016), articolo 1, comma 14, lettera b), che ha introdotto significative modifiche relative al tributo in oggetto, soprattutto relative a contratti concordati, comodato d'uso gratuito e terreni agricoli, il Comune di Cascina con delibera n. 19 del 4 febbraio 2019, ha stabilito le seguenti aliquote:

- a) **aliquota IMU** nella misura del **6,0 per mille** per:
abitazione principale dei soggetti residenti, relativa a fabbricati classificati nelle categorie catastali A1/A8/A9, unitamente alle pertinenze (non più di una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C7). Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica;
- b) **aliquota IMU** nella misura del **4,6 per mille** per:
unità abitative concesse in locazione con **contratto concordato**, ai sensi dell'**art. 2, comma 3, L. n. 431/1998**, a nuclei familiari ivi residenti;
- c) **aliquota IMU** nella misura del **8,6 per mille** per:
abitazioni concesse in **uso gratuito** dal proprietario ai parenti di primo grado (madre/padre – figlio/a, figlio/a) che le utilizzino come abitazioni principali e non posseggano in quota pari e superiore al 50% altri immobili ad uso abitativo nel territorio comunale (fatti salvi quelli assegnati ad altro coniuge con sentenza di separazione/divorzio). Tale agevolazione non si estende alle pertinenze;
- d) **aliquota IMU** nella misura del **10,6 per mille** per:
Si applica a tutte le unità immobiliari non comprese in quelle precedenti, oltre che ai terreni aventi natura sia di **Area Fabbricabile** sia di **Terreno Agricolo (ad esclusione dei terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP)**.

Si precisa che la Legge n. 208 del 15 dicembre 2015, ha stabilito che:

- 1) la base imponibile e' **ridotta del 50 per cento, solo ed esclusivamente**, per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui e' situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23; **L'imposta per gli immobili con le caratteristiche di cui sopra è poi determinata applicando l'aliquota di cui al punto "c" solo nel caso in cui siano rispettate anche le condizioni previste dal regolamento e richiamate nel medesimo punto.** Per i casi non rientranti nelle condizioni al citato punto "c", deve essere applicata l'aliquota del 10,6 per mille, con la riduzione prevista per legge.
- 2) l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune 6, e' **ridotta al 75 per cento**, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge **9 dicembre 1998, n. 431**, nel caso specifico i contratti richiamati all'articolo 2, comma 3 delle citata Legge.

IMU e TASI COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

Per calcolare l'entità dell'imposta dovuta occorre prendere la rendita catastale dell'immobile (reperibile da visura catastale recente) e rivalutarla del 5 per cento:

$$\text{rendita catastale} \times 1,05 = \text{rendita catastale rivalutata}$$

moltiplicare il risultato per il coefficiente specifico (vedi tabella sotto riportata) in base alla categoria catastale dell'immobile:

$$\text{rendita catastale rivalutata} \times \text{coefficiente} = \text{base imponibile IMU/TASI}$$

al valore così calcolato si applicano le aliquote di riferimento o IMU o TASI in precedenza descritte ottenendo l'imposta annuale dovuta:

$$\text{base imponibile IMU/TASI} \times \text{aliquota} = \text{IMU/TASI (annua)}$$

per l'abitazione principale soggetta alla sola imposizione IMU, relativamente alle sole categorie catastali A1, A8 e A9, al risultato ottenuto deve essere applicata la detrazione spettante

$$\text{IMU (annua)} - \text{detrazione} = \text{IMU dovuta netta (annua)}$$

TABELLA – Coefficienti moltiplicatori

Classificazione catastale	Coefficiente
Gruppo catastale A (abitazioni) tranne A/10 (uffici); C/2 (depositi), C/6 (stalle, autorimesse senza scopo di lucro), C/7 (tettoie)	160
Gruppo catastale B (caserme, comunità, edifici pubblici)	140

C/3 (locali artigiani), C/4 (fabbricati ad uso sportivo senza scopo di lucro), C/5 (locali balneari senza scopo di lucro)	140
A/10 (uffici)	80
Gruppo catastale D (edifici industriali e commerciali) tranne D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni)	65
D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni)	80
C/1 (negozi)	55

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'imposta dovuta, è in autoliquidazione ed avviene utilizzando il modello F24, modello di pagamento Ministeriale redatto dall'Agenzia delle Entrate, oppure mediante bollettino postale reperibile presso Poste Italiane.

SCADENZA PAGAMENTO

Sia per il pagamento dell' Imposta Municipale Propria (**IMU**), che per la Tassa sui Servizi Indivisibili (**TASI**), la scadenza del versamento in **acconto** è il **17 giugno 2019**.

Il versamento **IMU** mediante il modello di pagamento F24, potrà essere effettuato utilizzando i **codici** riportati nella tabella "**A**", mentre il versamento **TASI** potrà essere effettuato utilizzando i **codici** riportati nella tabella "**B**".

TABELLA "A"

CODICI TRIBUTO PER F24 IMU

Fonte: Agenzia delle Entrate (Risoluzioni n. 35/E del 12 aprile 2012 e n. 33/e del 21 maggio 2013)

Codice	Denominazione
3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3914	IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE
3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE
3925	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO
3930	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - COMUNE

TABELLA "B"

CODICI TRIBUTO PER F24 TASI

Fonte: Agenzia delle Entrate (Risoluzioni n. 46/E del 24 aprile 2014)

Codice	Denominazione
3958	TASI - tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze - art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.
3959	TASI - tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale - art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.
3960	TASI - tributo per i servizi indivisibili per le aree fabbricabili - art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.
3961	TASI - tributo per i servizi indivisibili per altri fabbricati - art. 1, c. 639, L. n. 147/2013 e succ. modif.

Si ricorda che, anche per l'anno 2019, il versamento IMU dell'imposta relativo alle unità immobiliari appartenenti al gruppo catastale D, dovrà essere effettuato a favore sia del Comune che dello Stato, nel seguente modo: il 7,6% a favore dello Stato e l'eccedenza a favore del Comune.

Per il calcolo IMU e TASI, è possibile consultare la sezione dedicata IUC, sul sito <http://www.sepi-pisa.it/cascina>. Per quanto non espressamente indicato nella presente guida informativa, si rimanda alle vigenti normative di regolamentazione IUC ed alle delibere comunali.