

## 8.6 Imposta unica comunale (IUC)

L'imposta unica comunale (IUC), istituita con la legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (legge di stabilità per il 2014), 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 di:

- **imposta municipale propria** (IMU), di natura patrimoniale, escluse le abitazioni principali, dovuta dal possessore di immobili;
- **tassa per i servizi indivisibili** (TASI), riferita ai servizi (uffici comunali, polizia locale, illuminazione pubblica, asili nido, trasporto scolastico, verde pubblico ecc.) a carico sia del possessore sia dell'utilizzatore dell'immobile;
- **tassa sui rifiuti** (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

### 8.6.1 IMU

Il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. I **soggetti attivi** sono i Comuni. I **soggetti passivi** sono i *proprietari* o i *titolari del diritto reale di godimento* (usufrutto, uso, abitazione, superficie).

Sono **esenti** dall'IMU le seguenti unità immobiliari:

- l'*abitazione principale*, tranne quelle di categoria catastale A1, A8 e A9;
- gli *immobili dello Stato* e di altri enti pubblici (comunità montane, ASL ecc.);
- i fabbricati di cui alla *categoria catastale E* (a destinazione particolare);
- i fabbricati destinati all'*esercizio del culto*;
- i *terreni agricoli ubicati in zone montane*, compresi i fabbricati strumentali, delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge n. 984/1977 (l'elenco è contenuto nella circolare min. n. 9/249 del 14.6.1993).

#### Schema dell'imposta

L'imponibile dell'IMU è il **valore dell'immobile** (fabbricato o terreno). L'imposta si ottiene quindi moltiplicando il valore per l'aliquota fissata:

$$\text{imposta} = \text{valore} \times \text{aliquota}$$

#### Imponibile

##### Fabbricati

Per i **fabbricati iscritti in catasto** il valore è ottenuto moltiplicando la *rendita catastale rivalutata del 5%* per coefficienti moltiplicativi (v. tabella 8.4).

Per i **fabbricati non iscritti in catasto** si dovrà fare riferimento alla categoria e alla rendita attribuita a fabbricati simili. Per i fabbricati del gruppo catastale D (a uso produttivo) non iscritti in catasto e posseduti interamente da imprese, il valore è calcolato in base al costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento, maggiorato con l'applicazione di appositi coefficienti.

I **fabbricati rurali** sono classificati nella categoria A/6 (abitazioni); tuttavia le abitazioni di recente edificazione possono essere classificate anche nelle normali categorie catastali a uso abitazione (A/2, A/3, A/7 ecc.). I fabbricati rurali a uso strumentale (categoria D/10) sono esenti da IMU (comma 708, l. n. 147/2013). I fabbricati rurali ancora iscritti nel catasto terreni devono essere stati dichiarati nel catasto dei fabbricati entro il 30.11.2012.

8.4 Coefficienti per calcolare il valore catastale		
Tipo di immobile	Categoria catastale	Coefficiente
Abitazioni	A (tranne A/10)	160
Uffici	A/10	80
Alloggi collettivi	B	140
Negozi	C/1	55
Magazzini, autorimesse, tettoie	C/2, C/6, C/7	160
Laboratori, fabbricati per lo sport, stabilimenti balneari	C/3, C/4, C/5	140
Immobili a destinazione speciale (opifici, alberghi ecc.)	D (tranne D/5)	60
Istituti di credito, cambio e assicurazioni	D/5	80

### Terreni agricoli

Il valore dei terreni si ottiene moltiplicando il **reddito dominicale**, come risulta in catasto, *rivalutato del 25%* e moltiplicato per **135**. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a **75**.

Per i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (comprese le società agricole), sono previste riduzioni regressive della base imponibile riportate nella tabella 8.5.

8.5 Aliquote regressive per scaglioni di reddito	
Scaglioni di reddito (€)	Riduzione della base imponibile (%)
Fino a 6.000	100
Oltre 6.000 fino a 15.500	70
Oltre 15.500 fino a 25.500	50
Oltre 25.500 fino a 32.000	25
Oltre 32.000	0

### Aree edificabili

La base imponibile è il **valore venale** corrente al 1° gennaio dell'anno di imposta, determinato con riferimento alle quotazioni di aree simili e tenendo conto di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso (residenziale, industriale ecc.), incidenza degli oneri di urbanizzazione. In molti casi i Comuni deliberano i valori di riferimento per le diverse zone urbanistiche.

Le aree edificabili *su cui è iniziata la costruzione* di un fabbricato si considerano come aree fino all'ultimazione dei lavori, senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera.

## Aliquote

### Fabbricati in genere (esclusa l'abitazione principale)

Si applica l'aliquota dello **0,76%** (7,6 per mille), che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello **0,3%** (minimo **0,46%**, massimo **1,06%**) (v. figura 8.4).

La riduzione potrà essere disposta fino allo **0,4%** per gli *immobili non produttivi di reddito fondiario* (immobili relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni), posseduti da soggetti passivi dell'IRES e locati.

I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo **0,38%** per i *fabbricati costruiti e destinati alla vendita* dall'impresa costruttrice, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

## ESEMPIO 8.6

## CALCOLO DELL'IMU PER UN FABBRICATO A USO ABITAZIONE

Rendita catastale (A/3): 856,03 €

Si applicano le aliquote base.

IMU come **altra abitazione**:

$856,03 \times 1,05 \times 160 \times 0,76\% = 1.093 \text{ €}$

### Abitazione principale di categoria A1, A8 e A9

Si applica l'aliquota nella misura dello **0,4%** (4 per mille). I Comuni possono aumentare o diminuire dello 0,2% (aliquota minima 0,2%, massima 0,6%).

Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente (non può essere quindi una seconda casa in cui uno dei componenti del nucleo familiare ha posto la propria residenza anagrafica). L'imposta si applica anche alle abitazioni rurali a uso abitativo.

I Comuni, con apposito regolamento, possono considerare come abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari e a cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che l'unità stessa risulti sfitta.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale.

È prevista per l'abitazione principale una **detrazione di 200 €** rapportata "al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione".

### Versamenti

I versamenti sono effettuati dai soggetti passivi in proporzione alla quota di possesso e ai mesi di possesso (il possesso protratto per almeno 15 giorni è computato come mese intero). I versamenti devono essere effettuati nel corso di ogni anno in due rate di pari importo:

- la prima rata d'**acconto**, entro il 16 giugno;
- la seconda rata a **saldo**, entro il 16 dicembre.

### TASI

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'IMU, di aree scoperte nonché di quelle edificabili. È a carico sia del *proprietario* (in quanto i beni e servizi pubblici locali concorrono a determinare il valore commerciale dell'immobile) sia dell'*occupante* (in quanto fruisce dei beni e servizi locali).

La **base imponibile** è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e cioè il valore catastale dell'immobile (art. 13, legge n. 214/2011). L'**aliquota** di base della TASI è pari all'*1 per mille* (0,1%). Il Comune può però ridurre l'aliquota fino all'azzeramento oppure può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU. Per il 2014, l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille.

La TASI è a carico dell'occupante del fabbricato in una misura compresa tra il 10 e il 30%, come stabilito dal Comune.

## 8.6.3

## TARI

La TARI è dovuta da chi occupa, a qualunque titolo, locali o aree suscettibili di produrre rifiuti urbani. Questa tassa è diretta quindi alla copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti nel rispetto del principio “chi inquina paga” sancito dall’articolo 14 della Direttiva 2008/98/CE.

La tassa è calcolata sulla base di una **tariffa** per unità di **superficie calpestabile** e per anno solare. La superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto dei fabbricati può essere calcolata in misura pari all’80 % della superficie catastale.

Il Comune, nella commisurazione della tariffa, stabilisce una *parte fissa*, riferita in particolare agli investimenti per le opere e ai relativi ammortamenti, e da una *parte variabile*, rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all’entità dei costi di gestione. La tariffa è poi articolata nelle fasce di *utenza domestica e non domestica* e quindi, a livello territoriale, è ulteriormente articolata con riferimento alle *caratteristiche delle diverse zone* (destinazione a livello di pianificazione urbanistica e territoriale, densità abitativa, frequenza e qualità dei servizi da fornire). Il **regolamento comunale** per la determinazione delle tariffe è redatto secondo i criteri contenuti nel DPR n. 158/1999.

In alternativa il Comune, comunque nel rispetto del principio “chi inquina paga”, può commisurare la tariffa alle *quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti*. Le tariffe, per ogni categoria o sottocategoria omogenea, sono determinate moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l’anno successivo, per uno o più *coefficienti di produttività* quantitativa e qualitativa di rifiuti.

Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali.

Il Comune, con regolamento di cui all’art. 52 del Dlgs n. 446/1997, può prevedere **riduzioni tariffarie ed esenzioni** nel caso di:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo;
- c) locali, diversi dalle abitazioni, e aree scoperte adibiti a uso stagionale o a uso non continuativo, ma ricorrente;
- d) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all’anno, all’estero;
- e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

## Imposta di registro

### Generalità

L’imposta di registro, regolata dal DPR n. 131/1986 e s. m. i., deve essere pagata per gli atti soggetti *obbligatoriamente* o *volontariamente* alla registrazione. Si tratta in genere di:

- atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili (atti di compravendita);
- atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento (per esempio la costituzione dell’usufrutto);
- provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità;
- trasferimenti coattivi (espropriazione forzata);

- contratti di locazione e di affitto;
- contratti preliminari di ogni specie;
- testamenti (“atti di ultima volontà”).

Sono obbligati a richiedere la registrazione:

- i *notai*, gli *ufficiali giudiziari* o gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
- le *parti contraenti* per le scritture private non autenticate (per esempio il contratto di locazione);
- i *cancellieri* e i *segretari comunali* per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell’esercizio delle loro funzioni.

L’ufficio dell’Agenzia delle entrate conserva gli originali e le copie trattenute e, trascorsi dieci anni, li trasmette all’archivio notarile. Su richiesta delle parti contraenti, l’ufficio rilascia copia delle scritture di cui è ancora in possesso.

### Registrazione di un atto privato

L’atto pubblico, redatto da un notaio, ha valore legale di fronte a terzi; è infatti provata l’esistenza dell’atto stesso e la sua data di validità a norma dell’art. 2704 del c.c. Per contestare questa prova, e negare quindi l’attendibilità dell’atto, è necessario che, chi vi abbia interesse, ricorra a un particolare procedimento che prende il nome di *querela di falso*. Per gli atti privati, invece, solo la registrazione successiva ne attesta l’esistenza e attribuisce a essi *data certa di fronte ai terzi*.

Per effettuare la registrazione, per esempio nel caso di un contratto di locazione o di comodato, è necessario presentare:

- l’atto da registrare in almeno due originali;
- il *modello 69* di richiesta della registrazione (anche il modello RR se gli atti sono più di uno);
- una copia del *modello F23* attestante l’avvenuto pagamento delle imposte.

### Base imponibile e imposta

L’imposta può essere calcolata, in funzione del tipo di atto:

- **in misura proporzionale**, applicando un’aliquota alla base imponibile;
- **in misura fissa**.

In misura proporzionale la base imponibile è costituita dal **valore del bene o del diritto** dichiarato nell’atto dalle parti o, in mancanza o se superiore, dal corrispettivo pattuito o dal valore venale in comune commercio.

Nel *trasferimento dei diritti reali sui beni immobili* l’imposta di registro è applicata unitamente all’imposta ipotecaria e catastale, di bollo e, a seconda dei casi, all’IVA.

In caso di *successione o donazione* l’imposta di registro non è dovuta, ma al suo posto si applica, eventualmente, un’imposta specifica (*v. in seguito*).

Le imposte ipotecaria e catastale hanno la stessa base imponibile e le stesse modalità di calcolo dell’imposta di registro.

### Imposte per la compravendita di un fabbricato

In caso di compravendita (*trasferimento a titolo oneroso*) le modalità di calcolo dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale dipendono dal *soggetto alienante* (privato o impresa costruttrice) e dal *tipo di fabbricato* (prima casa o altro fabbricato), come si può notare nella tabella 8.6 e nell’esempio 8.7 (con le modifiche, a partire dal 1° gennaio 2014, per effetto dell’art. 10 del Dlgs n. 23/2011 e dell’art. 26 del Dlgs n. 104/2013).

Per gli atti in cui il trasferimento sia assoggettato a IVA, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale vengono pagate in misura fissa. Pertanto si hanno i seguenti casi.

- 1) Il **venditore è un privato**:
  - l'alienazione è esente da IVA;
  - si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale con calcolo proporzionale (rispettivamente 9, 2 e 1%, per un totale del 12%).
- 2) Il **venditore è l'impresa costruttrice**:
  - l'alienazione è soggetta a IVA (10%);
  - le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono pagate in misura fissa (200 €cadauna).

Se però l'acquisto (dall'impresa costruttrice o da un privato) riguarda un'abitazione da destinare ad abitazione principale, sono previste le seguenti **agevolazioni per la "prima casa"** (escluse le abitazioni di categoria catastale A1, A8, A9):

- 1) in caso di acquisto dall'impresa costruttrice, l'IVA è ridotta al 4% (invece del 10%);
- 2) in caso di acquisto da privato, l'imposta di registro è ridotta al 2% (invece del 9%) e le imposte ipotecaria e catastale sono determinate in misura fissa.

Per l'imposta di registro determinata in modo proporzionale (2, 9 e 12%) l'importo minimo è di **1.000 €**

Queste imposte sono interamente a carico dell'acquirente.

8.6 Aliquote dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale e IVA (dal 1° gennaio 2014)				
Tipo di atto	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	IVA
<b>Vendita</b> di fabbricati e aree edificabili:				
– fabbricati e terreni edificabili da privato	9%	50 €	50 €	-
– "prima casa" (comprese le pertinenze) da privato (escluse categorie A1, A8, A9)	2%	50 €	50 €	-
– "prima casa" da impresa costruttrice o in cooperativa	200 €	200 €	200 €	4%
– fabbricato residenziale da impresa costruttrice o in cooperativa	200 €	200 €	200 €	10%
– fabbricato strumentale	200 €	3%	1%	22% o 10% o esente
– aree edificabili da impresa	200 €	200 €	200 €	22%
<b>Vendita</b> di terreni agricoli:				
– a soggetto non agricoltori	12%	50 €	50 €	-
– terreni agricoli e fabbricati pertinenziali a coltivatori diretti e IAP (proprietà contadina)	200 €	200 €	1%	-
<b>Successione ereditaria, donazioni al coniuge o a parenti:</b>				
– "prima casa" (comprese le pertinenze)	-	200 €	200 €	-
– altri immobili	-	2%	1%	-
– aziende agricole in linea retta a favore di coltivatori diretti	-	200 €	-	-
<b>Espropriazione</b> per pubblica utilità o forzata	9%	200 €	200 €	-
<b>Contratto preliminare di vendita</b>	200 €	-	-	-

Nuovoccorso di economia ed estimo  
 S. Amicaglio - Imposte di registro  
 Aggiornamenti al 01/01/2014