

La normativa statale ha inoltre previsto dal 2011 aliquote base più elevate per alcune tipologie di contribuenti IRAP, per esempio 4,65% per istituti di credito ed enti finanziari o 5,90% per le compagnie di assicurazione (legge n. 111/2011). Ad alcune Regioni, a causa del deficit accumulato nella gestione del sistema sanitario, la normativa statale ha imposto un'IRAP maggiorata (rispetto al 3,9%): 4,66% per l'Abruzzo, 4,73% per le Marche, 4,82% (il massimo) per Lazio, Puglia e Sicilia. Nelle Regioni Molise, Campania e Calabria l'aliquota è ulteriormente maggiorata dello 0,15% rispetto al livello massimo (quindi al 4,97%) a causa dei provvedimenti presi per ripianare il grave deficit sanitario accumulato nel tempo.

### 7.5.4 Dichiarazione e versamenti



I codici fiscali delle Regioni italiane

I soggetti passivi devono presentare, per ciascun periodo di imposta, la dichiarazione dei componenti positivi e negativi del valore netto della produzione e liquidare la relativa imposta. Tale dichiarazione deve essere presentata per via telematica usando l'apposito modello (non è più possibile inserire la dichiarazione nel modello Unico) entro il 31 luglio dell'anno successivo.

I versamenti dell'imposta, acconti e saldo, sono effettuati con modalità e tempi simili a quelli delle imposte sui redditi.

## 7.6 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.

### 7.6.1 IMU

Il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati e aree fabbricabili. 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*;
- 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*.

#### 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

Il valore imponibile è dato dalla **rendita catastale rivalutata del 5%** moltiplicata per un *coefficiente* fissato in funzione della categoria catastale del fabbricato (v. tabella 7.4). Per i fabbricati non iscritti in catasto si dovrà fare riferimento alla categoria e alla rendita attribuita a fabbricati simili.

I **fabbricati rurali** sono classificati nella categoria A/6 (abitazioni rurali) e nella categoria D/10 (fabbricati strumentali per attività agricole). Questi fabbricati, se effettivamente utilizzati per attività agricole, sono *esenti* da IMU.

Per le **abitazioni date in comodato gratuito a un figlio (o al genitore)**, utilizzate come prima casa, è prevista, a determinate condizioni, una *riduzione del 50%* della base imponibile.

Per le **abitazioni locare a canone concordato** è prevista una *riduzione del 25%*.

7.4 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

I terreni agricoli condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP) sono esenti. Negli altri casi il valore imponibile dei terreni si ottiene moltiplicando per **135** il **reddito dominicale**, come risulta in catasto, *rivalutato del 25%*.

### 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.

Un'area è da considerare fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune (PRG, PGT ecc.), indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (art. 36, legge n. 248/2006).

Non sono in genere considerati fabbricabili i terreni condotti per l'attività agricola da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP).

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

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. esempio 7.6).

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 7.6 CALCOLO DELL'IMU PER UN FABBRICATO A USO ABITAZIONE

Rendita catastale (A/3): 856,03 €

IMU come **altra abitazione** (aliquota base):

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

### 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, e la seconda rata a **saldo**, entro il 16 dicembre.

## 7.6.2 TASI

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale e i fabbricati rurali strumentali, e di aree edificabili (sono esclusi i terreni agricoli).

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).

Sono esenti la prima casa (anche quando è utilizzata dall'inquilino o dal comodatario), i fabbricati rurali, gli immobili dello Stato, delle Regioni, dei Comuni, delle Comunità montane, degli enti del SSN, della Chiesa. Sono anche esenti i fabbricati di categoria catastale da E/1 a E/9 (a destinazione speciale).

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 con proprio regolamento 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 non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU (6 per mille per la prima casa, 10,6 per mille per gli altri fabbricati). Il Comune stabilisce inoltre la quota della TASI eventualmente a carico dell'occupante del fabbricato (per esempio l'inquilino) in misura compresa tra il 10 e il 30% e la disciplina delle riduzioni per l'abitazione principale, che tengano conto della capacità contributiva della famiglia anche attraverso l'applicazione dell'ISEE <sup>(4)</sup>.

(4) *Indicatore della Situazione Economica Equivalente*. Tiene conto del reddito, del patrimonio (mobiliare e immobiliare) e delle caratteristiche di un nucleo familiare (per numerosità e tipologia).

## 7.6.3 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.