



TRIBERTI COLOMBO & ASSOCIATI

AVVOCATI COMMERCIALISTI CONSULENTI del LAVORO

Dott. Comm. Paolo Bergamasco
Dott. Comm. Corrado Colombo
Dott. Comm. Silvio Formenti
Dott. Comm. Piergiorgio Gusso
Dott. Luca Insabato Cons. Lav.
Dott. Comm. Luigi Lepore
Dott. Comm. Gianluca Panizza
Dott. Comm. Monica Poletto
Dott. Comm. Filippo Purghè
Dott. Comm. Pino Sorrentino
Avv. Patrizia Tovazzi
Dott. Comm. Paolo Triberti
Avv. Vittorio Versace

Dott. Comm. Giorgio Agnello
Dott. Comm. Valeria De Cicco
Dott. Comm. Mara Losi
Dott. Comm. Maria Paola Pecollo
Dott. Comm. Giovanna Rita
Avv. Nicola Salvarani
Dott. Elsa Ségard Esp. Contabile

Dott. Comm. Pietro Aspesi
Dott.ssa Chiara Bergamaschi Cons.Lav.
Avv. Giovanna Camilli
Avv. Lucia Campora
Dott. Comm. Giuseppe Celestini
Dott. Comm. Michele Ciccone
Dott. Comm. Barbara Di Gregorio
Dott.ssa Claudia Ferrari Cons. Lav.
Dott. Comm. Vincenzo Frunzio
Dott.ssa Claudia Garretta Cons.Lav.
Dott. Comm. Gerardo Giannella
Dott. Comm. Emanuela Glerean
Dott. Comm. Irene Guerzoni
Dott. Stefano Lunghi Cons.Lav.
Dott. Comm. Alberto Mattiello
Dott. Comm. Giorgia Mazzieri
Dott. Comm. Mila Monova
Dott. Comm. Gaia Napoli
Dott. Comm. Enzo Pignataro
Avv. Chiara Pisani
Dott. Comm. Carlo Primerano
Dott.ssa Antonella Rosati Cons.Lav.
Dott. Comm. Stefania Silvestri
Dott. Comm. Andreina Soffientini
Dott. Comm. Gloria Torre
Dott. Comm. Alfredo Tradati
Dott. Comm. Carlo Triberti
Dott. Comm. Mariangela Trivisani
Dott. Comm. Yi Wu

Dott.ssa Anna Aimetti
Dott.ssa Cecilia Boldrin
Dott. Alessandro Crippa
Dott. Alberto Mariani
Dott.ssa Sara Nasuti
Dott. Luca Pirola
Dott.ssa Rosa Runci
Dott.ssa Tzvetelina Spassov
Dott. Stefano Versace
Dott.ssa Xujie Zhou

SEDI

Milano

20123 - Via Carducci, 32
Tel. 02.855.031 - Fax 02.855.035.00
e-mail: studio@tricol.it

Milano – Area Legale

20123 - Via Lanzone, 31
Tel. 02.366.336.63
Fax 02.366.336.53
e-mail: milano.legali@tricol.it

Torino

10121 – Piazza Carlo Felice 18
Tel. 011.538.386 - Fax 011.537.389
e-mail: segreteria@tricolto.it

Roma

00187 - Via Boncompagni 93 int.20
Tel. 06.97273788
Fax 06.97273584
e-mail:segreteria-roma@tricol.it

Codice fiscale 10444880156

Milano, 6 Ottobre 2014

Circolare n. 10/2014

Oggetto: TASI – primo acconto in scadenza il 16.10.2014

Gentile cliente,

il 16 ottobre scade il termine di versamento per il pagamento del **primo acconto TASI – tassa servizi indivisibili - 2014** per i Comuni che hanno deliberato le aliquote per tale imposta dopo il 23 maggio 2014 ed entro il 10 settembre 2014, tra i quali si trova il Comune di Milano.

Ricordiamo che, per i comuni che hanno inviato le delibere di approvazione entro il 23 maggio scorso, il versamento della prima rata TASI andava eseguito entro il 16 giugno, come già comunicato nella nostra circolare n. 7 del 9 giugno 2014.

Nel caso in cui il Comune non abbia deliberato neppure entro il termine del 10 settembre le aliquote TASI, non sarà dovuto il primo acconto e l'imposta dovrà essere pagata in un'unica soluzione entro il 16 dicembre 2014 (termine per il versamento del saldo).

SOGGETTI TENUTI AL PAGAMENTO

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

Nel caso in cui l'occupante dell'immobile sia un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sulla proprietà – come nel caso dell'inquilino o del

comodatario – l’occupante diventa obbligato al versamento di una quota dell’imposta, nella misura stabilita dal regolamento comunale, compresa tra il 10% e il 30% dell’ammontare complessivo dell’imposta; la restante parte è corrisposta dal/i proprietari. Le due obbligazioni sono autonome; ciò comporta che ciascuno debba adempiere per la sua parte.

Questa novità della ripartizione dell’imposta tra occupanti e proprietari dovrebbe comportare a carico degli inquilini una miriade di versamenti di minimo importo, suddivisi oltretutto tra acconto e saldo.

Si segnali a questo proposito che i comuni hanno stabilito versamenti minimi non superando i quali i versamenti non vanno eseguiti; purtroppo anche in questo caso le scelte sono state diverse e non è possibile dare una informazione valida per tutti; nel comune di Milano non si è obbligati al versamento se tra acconto e saldo l’importo dovuto è uguale o inferiore a 12 euro.

In caso di detenzione temporanea, di durata non superiore a 6 mesi nel corso dell’anno, la TASI è dovuta esclusivamente dal possessore del locale a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

MODALITA’ DI DETERMINAZIONE E CALCOLO DELL’IMPOSTA: CRITERI GENERALI

Il valore imponibile dei **fabbricati** è dato dalla rendita catastale, risultante al catasto al 1° Gennaio dell’anno d’imposta, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti sotto indicati, diversi a seconda della categoria catastale dell’immobile:

CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE	TIPOLOGIA	MOLTIPLICATORE
A (tranne A10)	abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2, C/6, C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3, C/4, C/5	laboratori, palestre, e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D5)	alberghi, teatri, etc.	65
D/5	banche e assicurazioni	80

La base imponibile delle **aree fabbricabili**, invece, è data dal valore venale (in comune commercio) al 1° Gennaio dell’anno d’imposta.

L’aliquota base da applicare è l’1 per mille. Il Comune, tuttavia, può con specifica delibera:

- ridurre l’aliquota fino all’azzeramento;

- stabilire un'aliquota diversa, purché per ciascuna tipologia di immobili la somma tra l'aliquota della TASI e quella dell'IMU non sia superiore all'aliquota IMU massima statale al 31.12.2013, pari al 10,6 per mille;
- aumentare l'aliquota per il 2014 fino al 2,5 per mille.

Il DL 16/2014 del 06 marzo 2014 ha tuttavia ammesso, per il solo anno 2014, il superamento di tali limiti in termini di aliquota massima per un ammontare comunque non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che, per le abitazioni principali e le unità immobiliari ad esse equiparate, siano previste delle detrazioni di imposta o altre misure agevolative.

Nei Comuni che sfruttano questa possibilità, l'aliquota massima della TASI può raggiungere il 3,3 per mille; in ogni caso la somma di IMU e TASI non può superare il livello massimo di 11,4 per mille.

ALIQUOTE TASI PER IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI MILANO

La deliberazione n. 17 del 23 giugno 2014 del Consiglio Comunale di Milano ha approvato le aliquote di seguito specificate per **l'abitazione principale e le relative pertinenze**:

TIPO IMMOBILE	CATEGORIE CATASTALI	ALIQUOTE
ABITAZIONE PRINCIPALE e relative pertinenze	A2, A3, A4, A5, A6, A7-C2, C6, C7 se pertinenziali	2,5 per mille
ABITAZIONE PRINCIPALE e relative pertinenze	A1, A8, A9- C2, C6, C7 se pertinenziali	0,8 per mille
CASA CONIUGALE e relative pertinenze a seguito assegnazione giudice		2,5 per mille

Il regolamento comunale considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato a parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale. L'agevolazione opera nel solo caso in cui il comodatario (ossia colui che utilizza l'immobile) appartenga a un nucleo familiare con certificazione ISEE non superiore a 15.000 euro annui.

Le aliquote TASI relative agli **altri fabbricati** sono invece le seguenti:

TIPO IMMOBILE	ALIQUOTE
ALTRI FABBRICATI- IMMOBILI SOGGETTI SIA A TASI CHE AD IMU	0,8 per mille
FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE	1,0 per mille
FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI ALLA VENDITA (BENI MERCE)	2,5 per mille

La deliberazione n. 17 del 23 giugno 2014 ha inoltre previsto delle detrazioni per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, nonché per le relative pertinenze.

L'ammontare di tali detrazioni varia in relazione alla rendita catastale dell'immobile e al reddito imponibile Irpef del singolo contribuente (non del nucleo familiare).

La detrazione di base è inoltre maggiorata di 20,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiore detrazione relativa ai figli, non può comunque superare l'importo di Euro 60,00 ed è in ogni caso spettante solo qualora spetti anche la detrazione base collegata alla rendita e reddito del contribuente.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta in parti uguali tra loro, prescindendo dalle quote di possesso.

La detrazione non si applica all'unità immobiliare concessa in comodato a parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale, non essendo tale fattispecie richiamata dall'art. 5 del Regolamento TASI.

In relazione agli immobili occupati da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale, la TASI nel comune di Milano sarà dovuta nella misura del 10% dall'occupante e nella misura del 90% dal titolare del diritto reale.

ESEMPIO: CALCOLO TASI COMUNE DI MILANO

Ipotizziamo il caso di un soggetto proprietario di un immobile al 50% adibito ad abitazione principale sito in Milano, cat. catastale A/3, rendita catastale Euro 650,00.

Il reddito complessivo del soggetto passivo, così determinato ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, è di Euro 20.000.

Il nucleo familiare risulta composto da 2 figli residenti nell'unità immobiliare, entrambi di età non superiore a 26 anni .

Il calcolo della TASI dovuta per l'intero anno è il seguente:

Base imponibile TASI abitazione principale posseduta al 50% : $(650 \times 1,05 \times 160) \times 50\% = 54.600$

Detrazioni spettanti in base alla rendita catastale e al reddito: $24\text{€} \times 50\% = 12\text{€}$

Detrazioni spettanti per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni: $40\text{€} \times 50\% = 20\text{€}$

TASI abitazione principale: $(54.600 \times 2,5\%) - 12 - 20 = 109\text{€}$

In considerazione del rilevante impatto che le nuove normative TASI hanno in termini di acquisizione dei dati necessari per la quantificazione dell'imposta dovuta, lo Studio Triberti Colombo & Associati applicherà all'adempimento il tariffario previsto per l'IMU che si riporta di seguito:

Tariffa base annuale	
Comprensiva di due elaborazioni annue (giugno e dicembre) (*)	€ 30,00
Tariffa aggiuntiva per singola scadenza e per singolo immobile	
Fino a 10 immobili	€ 8 ad immobile
Oltre i 10 immobili	€ 5 ad immobile

Lo Studio Triberti Colombo & Associati provvederà all'elaborazione dei modelli di pagamento TASI per tutti i clienti per i quali già provvede all'elaborazione dei modelli di pagamento IMU.

Facciamo inoltre presente che, per gli immobili presi in OCCUPAZIONE, lo Studio Triberti Colombo & Associati provvederà all'elaborazione del calcolo TASI solo su specifica richiesta del cliente. Per gli immobili dati in OCCUPAZIONE, lo Studio provvederà al calcolo della TASI per la sola quota dovuta proprietari e non per la parte dovuta dagli inquilini.

Invitiamo, pertanto, i clienti a segnalare eventuali variazioni relative alla propria situazione immobiliare (es. acquisti, cessioni o variazioni di utilizzo degli immobili) o a revocare l'incarico relativo al servizio del calcolo della Tassa sui Servizi Indivisibili.

* * * *

Con l'occasione inviamo i nostri migliori saluti.

Studio Triberti Colombo & Associati