



# 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 Purgè  
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. Anna Aimetti  
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. Alessandro Crippa  
Dott.ssa Moira Di Muzio  
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 02.855.035.20  
e-mail: studio@tricol.it

**Milano – Area Legale**  
20123 – S. Vittore, 16  
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, 5 Dicembre 2014

## Circolare n. 16/2014

Oggetto: IMU e TASI 2014 – saldo in scadenza il 16.12.2014

Gentile Cliente,

il **16 dicembre** scade il termine per il versamento del **saldo IMU (Imposta Municipale Propria) e TASI (Tassa Servizi Indivisibili)** di competenza dell'anno **2014**.

Si ricorda infatti che IMU e TASI costituiscono autonomi tributi che, unitamente alla TARI (Tassa sui Rifiuti), danno luogo alla IUC (Imposta Unica Comunale), istituita con la Legge Finanziaria 2014. È necessario pertanto pagare entrambi i suddetti tributi, ricordando che la somma delle aliquote di TASI e IMU per ciascuna tipologia di immobile non potrà superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.2013.

Si richiamano quindi di seguito le regole applicative principali di IMU e TASI, rilevanti in sede di versamento a saldo, rinviando alle nostre precedenti circolari n. 7/2014 e n. 10/2014 per una trattazione più esaustiva del tema.

### SALDO IMU 2014

L'IMU si applica, in linea generale, a tutti gli **immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze**, appartenenti alle categorie catastali C2, C6 e C7 (nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria). Rimangono assoggettate all'imposta le c.d. "abitazioni di lusso", classificate nelle categorie A1, A8 e A9.

Il presupposto impositivo è dato dal semplice **possesso** dell'immobile.

L'IMU **non si applica** agli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) e ai fabbricati rurali strumentali.

Riguardo ai terreni, costituisce ipotesi di **esenzione** dall'IMU la localizzazione degli stessi **in aree montane o di collina**. Si fa presente a tal proposito che è in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale il decreto interministeriale previsto dall'art. 22 comma 2 del D.L. 66/2014, avente lo scopo di ridefinire la portata dell'esenzione in questione, tramite l'individuazione di differenti fasce territoriali e conseguenti diversi trattamenti tributari del terreno ivi localizzato.

Il **versamento** dell'IMU avviene in due rate:

- **Acconto** – entro il **16 giugno** di ciascun anno, utilizzando aliquote e detrazioni dell'anno precedente;
- **Saldo** – entro il 16 dicembre di ciascun anno, utilizzando **aliquote e detrazioni** dell'anno in corso nel caso in cui le stesse siano **pubblicate entro il 28 ottobre** sul sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it); in caso contrario, è necessario calcolare l'importo dovuto sulla base di aliquote e detrazioni in vigore per l'anno precedente. In ogni caso, il **versamento** a saldo avviene a **conguaglio** di quanto versato in acconto.

Si ricorda peraltro che gli *enti non commerciali* effettuano il versamento dell'IMU con modalità differenti: due rate con scadenza 16 giugno e 16 dicembre, pari al 50% ciascuna dell'imposta dovuta per l'anno precedente, e una terza rata a conguaglio entro il 16 giugno dell'anno successivo, sulla base di quanto deliberato per l'annualità di riferimento.

Le **aliquote IMU**, deliberate discrezionalmente da ciascun Comune, devono tuttavia sottostare ai seguenti limiti:

IMMOBILI	ALIQUOTA MASSIMA
ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE (c.d. "di lusso", Cat. A1, A8, A9)	0,6%
ALTRI IMMOBILI, TERRENI AGRICOLI E AREE FABBRICABILI	1,06%

#### SALDO TASI 2014

La TASI si applica a tutti i **fabbricati (compresa l'abitazione principale)** e alle **aree edificabili**, incluse le aree scoperte pertinenziali o accessorie e le aree comuni condominiali. Restano esclusi dal campo di applicabilità del tributo i terreni agricoli.

Il presupposto impositivo della TASI coincide con il **possesso o la detenzione a qualsiasi titolo** dell'immobile.

Pertanto, a differenza dell'IMU, nel caso in cui l'immobile sia occupato da un soggetto diverso dal titolare di un diritto reale sullo stesso, anche l'occupante sarà tenuto al versamento dell'imposta.

Anche il **versamento** della TASI avviene, a regime, in due rate:

- **Acconto** – entro il **16 giugno** di ciascun anno, utilizzando aliquote e detrazioni dell'anno precedente;
- **Saldo** – entro il 16 dicembre di ciascun anno, utilizzando **aliquote e detrazioni** dell'anno in corso nel caso in cui le stesse siano **pubblicate entro il 28 ottobre** sul sito internet del MEF. In caso di pubblicazione

avvenuta successivamente a tale data, l'imposta sarà calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni in vigore per l'anno precedente.

In ogni caso, il **versamento** a saldo avviene a **conguaglio** di quanto versato in acconto.

È tuttavia possibile per il contribuente versare l'importo annuale della TASI **in unica soluzione**, entro il 16 giugno, salvo conguaglio a saldo in caso di variazione dell'aliquota.

Per il primo anno di applicazione del tributo (**2014**), il versamento della rata di acconto è avvenuto secondo il seguente **scadenziario**:

- per i Comuni che avevano provveduto a pubblicare le delibere TASI entro il 31 maggio 2014, pagamento entro il 16 giugno 2014;
- per i Comuni che avevano provveduto a pubblicare le delibere TASI successivamente al 31 maggio 2014, ma entro il 18 settembre 2014, versamento posticipato al 16 ottobre 2014.

Qualora entro il 18 settembre 2014 il **Comune non** abbia **pubblicato** aliquote e detrazioni TASI, l'imposta è dovuta applicando l'aliquota dell'1 per mille, e deve essere versata in un'unica soluzione entro il 16 dicembre 2014.

Qualora ricorra tale circostanza, la TASI eventualmente dovuta dall'occupante è fissata nella misura del 10 per cento dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO

Le **modalità di versamento** del saldo IMU e TASI 2014 sono le seguenti:

- **modello F24**;
- bollettino di conto corrente postale (riportando il numero di c/c "1008857615" per l'IMU e "1017381649" per la TASI).

Con riferimento alla prima modalità di pagamento, si ricorda che dall'**1 ottobre 2014** sono in vigore le **nuove regole** trattate nella nostra circolare n. 9/2014, cui rinviamo.

L'importo va arrotondato all'unità di Euro, e il minimo da versare è pari a 12 €, anche se ciascun Comune può stabilire una soglia diversa.

Al fine di elaborare correttamente i modelli F24 di versamento, invitiamo i clienti a **segnalare eventuali variazioni relative alla propria situazione immobiliare**.

Invitiamo inoltre a volerci segnalare eventuali revoche dell'incarico relativo al servizio del calcolo dell'Imposta Municipale sugli Immobili e della Tassa sui Servizi Indivisibili.

Come già specificato in sede di acconto, segnaliamo 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 dai proprietari e non per la parte dovuta dagli inquilini.

Come comunicato con nostra circolare n. 7/2014, ricordiamo infine che lo Studio Triberti Colombo & Associati applica all'adempimento, relativo a ciascuno dei due tributi, il tariffario seguente:

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

*Con l'occasione inviamo i nostri migliori saluti*

*Studio Triberti Colombo & Associati*