



# GUIDA ALLA FISCALITA' LOCALE ANNO 2014

## VILLA CORTESE (MI)

### IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC)

#### IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

#### TRIBUTO SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)

#### TASSA RIFIUTI (TARI)

Con l'entrata in vigore della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) e successive modifiche e integrazioni la fiscalità locale ha subito notevoli cambiamenti.

A decorrere dal 1° gennaio 2014 è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC) che si basa su due presupposti impositivi:

- uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore; si tratta dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili;
- uno collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali che si articola in un tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

In definitiva la IUC si compone di tre tributi: l'IMU, imposta di natura patrimoniale; la TASI, tributo sui servizi indivisibili che assorbe la maggiorazione statale sulla TARES; la TARI, tassa sui rifiuti che sostituisce tutti i precedenti prelievi in materia.

Il Comune di Villa Cortese, con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 29 aprile 2014 ha approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale.

Si invitano pertanto i contribuenti a consultare il predetto regolamento, pubblicato nella Sezione Tributi-Finanze del sito istituzionale: <http://www.comune.villacortese.mi.it>

## COMPONENTE IMU

La legge di stabilità 2014 sopra menzionata ha introdotto, all'art. 1, commi 707 e 708, per l'anno 2014, alcune modifiche all'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni, dalla L. n. 214/2011.

In particolare, l'imposta non si applica:

- al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (in ragione di un solo immobile rispettivamente di categoria C02 – C06 – C07), ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A01 – A08 e A09, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota stabilita dal Comune e la relativa detrazione;
- all'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;
- all'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che la stessa non risulti locata;
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ad 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 dal 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. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

- ai fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui al comma 8 dell'art. 13 del D.L. 201/2011.

In forza dell'art. 2, comma 2, del D.L. n. 102/2013, convertito con la L. n. 124/2013, dal 1° gennaio 2014 l'imposta municipale propria non si applica, altresì, ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Per quanto riguarda i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (art. 13, comma 5) dal 1° gennaio 2014, il moltiplicatore è pari a 75, anziché 110.

Per tutti gli altri terreni agricoli il moltiplicatore resta 135.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 29 aprile 2014 sono state stabilite le seguenti aliquote e detrazioni:

#### **TABELLA ALIQUOTE IMU – 2014**

<b>TIPOLOGIA IMPONIBILE</b>	<b>ALIQUOTA</b>	<b>CODICE TRIBUTO</b>
Abitazione principale e relative pertinenze (una per ognuna delle seguenti categorie: C02 – C06 – C07), <b>accatastate nelle categorie A01 – A08 – A09</b>	<b>3,5 per mille</b>	<b>3912</b>
Aree Fabbricabili	<b>8,9 per mille</b>	<b>3916</b>
Altri Fabbricati	<b>8,9 per mille</b>	<b>3918</b>
Unità immobiliari appartenenti alla categoria C03	<b>8,1 per mille</b>	<b>3918</b>
Unità immobiliari appartenenti alla categoria C01	<b>8,6 per mille</b>	<b>3918</b>
Unità immobiliari appartenenti alle categorie D02 – D03 – D04 – D05 – D06 <b>INCREMENTO COMUNE</b>	<b>1,3 per mille</b>	<b>3930</b>
Unità immobiliari appartenenti alle categorie D01 – D07 – D08 <b>INCREMENTO COMUNE</b>	<b>0,5 per mille</b>	<b>3930</b>
Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali "D" <b>QUOTA STATO</b>	<b>7,6 per mille</b>	<b>3925</b>
Alloggi regolarmente assegnati da ALER	<b>5,9 per mille</b>	<b>3918</b>

#### **TABELLA COEFFICIENTI IMU – 2014**

<b>CATEGORIE CATASTALI</b>	<b>MOLTIPLICATORE IMU APPLICATO SULLA RENDITA CATASTALE RIVALUTATA DEL 5%</b>
A (Abitazioni ad esclusione di A/10) C/2 – C/6 – C/7 (Pertinenze)	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
C/1	55
A/10	80
D/5	80
D (con esclusione di D/5)	65
Terreni agricoli	135
Terreni agricoli posseduti dal coltivatore diretto e dall'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola	75

## ALTRE TIPOLOGIE DI IMMOBILI

	BASE IMPONIBILE IMU
Terreno edificabile	Valore venale in commercio
Fabbricati d'impresa non iscritti in catasto	Valore contabile

Il versamento dell'imposta è effettuato tramite modello F24 o bollettino postale approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La quota di competenza statale è versata contestualmente all'imposta municipale propria.

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta può essere effettuato in due rate (acconto e saldo) o in unica rata (in sede di acconto).

Le scadenze sono le seguenti:

- **acconto/unico versamento:** entro il 16 giugno 2014 (pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata con le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente);
- **saldo:** entro il 16 dicembre 2014 (pari alla differenza tra il totale dell'imposta dovuta annua calcolata con le aliquote e detrazioni deliberate per l'anno in corso e quanto versato in acconto).

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Si ricorda, infine, che il versamento non è dovuto per importi annui pari o inferiori a € 2,00=.

Il Codice Ente del Comune di Villa Cortese è **L928**.

## COMPONENTE TASI

L'Ufficio Tributi informa i contribuenti che il nuovo tributo, così come istituito dalla L. n. 147 del 27 dicembre 2013 e modificato dal D.L. n. 16 del 6 marzo 2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 68 del 2 maggio 2014, al momento presenta diverse lacune normative, soggette ad interpretazione da parte dell'ente impositore, che dovranno essere chiarite da parte del legislatore.

La TASI, **così come prevede la norma**, ha come presupposto il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale (tutte le categorie catastali) e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'IMU, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

Dunque è soggetto passivo di imposta chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari sopra indicate, **ma il Comune può azzerare l'aliquota per le tipologie di immobili che non intende tassare.**

In caso di una pluralità di titolari di diritti reali sull'immobile o di detentori, sorgono due distinte obbligazioni tributarie, una in capo ai primi ed una in capo ai secondi, ciascuna al suo interno di natura solidale, qualora siano soggetti passivi del medesimo tributo.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (caso di immobile dato in affitto o in uso gratuito), quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura del 20% ed il titolare del diritto reale sull'unità immobiliare versa il restante 80%.

**A Villa Cortese, per l'anno 2014, questa regola vale solo per la COOP e per i suoi inquilini.**

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

## Come si calcola la TASI

La base imponibile della TASI è quella prevista per l'applicazione dell'IMU.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29 aprile 2014 sono state stabilite le seguenti aliquote e detrazioni:

**TABELLA ALIQUOTE TASI – 2014**

Tipologia imponibile	Aliquota	Codice Tributo
1) Abitazione principale e relative pertinenze (una per ognuna delle seguenti categorie: C02 – C06 – C07), <b>compresi gli immobili accatastati nelle categorie A01 – A08 – A09 e loro pertinenze</b>	<b>2,5 per mille</b>	<b>3958</b>
2) 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	<b>2,5 per mille</b>	<b>3958</b>
3) Unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata	<b>2,5 per mille</b>	<b>3958</b>
4) Casa coniugale, assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, a prescindere dall'utilizzo dell'immobile stesso	<b>2,5 per mille</b>	<b>3958</b>
5) Unità immobiliare appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari	<b>2,5 per mille</b>	<b>3961</b>
6) Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fin tanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	<b>2,5 per mille</b>	<b>3961</b>
7) 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. n. 139 del 19/05/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica	<b>2,5 per mille</b>	<b>3958</b>
8) Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del D.L. n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 214 del 2011	<b>1,0 per mille</b>	<b>3959</b>
<b>9) Altri Fabbricati</b>	<b>0 per mille</b>	<b>3961</b>
<b>10) Aree fabbricabili</b>	<b>0 per mille</b>	<b>3960</b>

Dall'imposta TASI dovuta per l'unità immobiliare, si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, il seguente importo, a titolo di **detrazione**, rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione:

- € 103,00=** per l'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze di cui ai punti 1) 2) 3) e 5), per rendite catastali di abitazione principale e pertinenze complessivamente non superiori ad € 250,00=
- € 103,00=** per l'immobile adibito ad abitazione principale del coniuge assegnatario e per le relative pertinenze di cui al punto 4), per rendite catastali di abitazione principale e pertinenze complessivamente non superiori ad € 250,00=

L'imposta TASI è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso o la detenzione; a tal fine, il mese durante il quale il possesso o la detenzione si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. Facendo riferimento alla data dell'atto di

compravendita o del contratto di locazione, se esso viene fatto dal 1° al 15 del mese l'obbligo, per quel mese, è in capo all'acquirente; se, invece, viene fatto dal 16 al 31 del mese, l'obbligo è in capo al cedente.

Il versamento dell'imposta è effettuato tramite modello F24 o bollettino postale approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta può essere effettuato in due rate (acconto e saldo) o in unica rata (in sede di acconto).

Le scadenze sono le seguenti:

- **acconto/unico versamento:** entro il 16 giugno 2014
- **saldo:** entro il 16 dicembre 2014

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Si ricorda, infine, che il versamento non è dovuto per importi annui pari o inferiori a € 2,00=.

**Per l'anno 2014 il versamento della TASI è effettuato in autoliquidazione.**

Il Codice Ente del Comune di Villa Cortese è **L928**.

### **Obbligo dichiarativo**

I soggetti passivi presentano la dichiarazione entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo.

Non sussiste l'obbligo dichiarativo per tutti i contribuenti già soggetti passivi dell'imposta municipale propria.

Sono invece tenuti alla presentazione della dichiarazione nei termini sopra indicati, tutti i detentori degli immobili di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa (es. inquilini COOP)

Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

La dichiarazione, redatta su modello disponibile presso l'Ufficio Tributi comunale ovvero reperibile nel sito internet del Comune, ha effetto anche per gli anni successivi semprechè non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni.

L'Ufficio Tributi si riserva di comunicare ulteriori chiarimenti in merito alla dichiarazione TASI e di predisporre il modello di dichiarazione.

## **COMPONENTE TARI**

La L. n. 147 del 27 dicembre 2013 ha soppresso ogni previgente forma di prelievo sui rifiuti (TARSU – TIA 1 – TIA 2 – TARES) e ha istituito, con decorrenza 1° gennaio 2014, la nuova tassa TARI.

Il presupposto applicativo della TARI è il medesimo della TARES e dunque il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo e anche di fatto, di locali o di aree scoperte a qualunque uso adibiti, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati in quanto idonei ad ospitare la presenza umana.

Attualmente il criterio di tassazione delle superfici e del nucleo familiare per le utenze domestiche, nonché delle superfici e della categoria di attività per le utenze non domestiche, sono i medesimi adottati per la TARES, così come per i periodi di applicazione del tributo previgente.

Per l'anno 2014 non è più prevista la maggiorazione statale di € 0,30/mq. versata contestualmente al saldo TARES anno 2013.

Il versamento della tassa TARI per l'anno in corso è previsto in tre rate scadenti rispettivamente:

- **I rata/unico versamento:** 16 giugno
- **II rata:** 16 settembre
- **III rata:** 17 novembre

### **Obbligo dichiarativo**

La dichiarazione, redatta su modello disponibile presso l'Ufficio Tributi comunale ovvero reperibile nel sito internet del Comune, ha effetto anche per gli anni successivi semprechè non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro 90 giorni dalla data in cui si verifica il fatto che ne determina l'obbligo e comunque non oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni.

L'Ufficio Tributi si riserva di comunicare ulteriori chiarimenti in merito alla dichiarazione TARI e di predisporre il modello di dichiarazione.

### **ESEMPI PRATICI**

1) Il contribuente che acquista un immobile successivamente destinato ad abitazione principale è soggetto al pagamento dell'IMU dalla data di acquisto dell'immobile alla data di acquisizione della residenza e da quest'ultima data in poi diventa soggetto al pagamento della TASI e della TARI.

Rendita immobile € 500,00

Acquisto in data 18 febbraio 2014

Residenza in data 1° giugno 2014

#### Calcolo IMU

Rendita catastale € 500,00 x 1,05 x 160 = € 84.000,00

Aliquota 8,9 per mille = € 748,00 (imposta annua)

Imposta rapportata al periodo 18 febbraio – 1° giugno (3 mesi) = € **187,00** da versare al 16 giugno

#### Calcolo TASI

Rendita catastale € 500,00 x 1,05 x 160 = € 84.000,00

Aliquota 2,5 per mille = € 210,00 (imposta annua)

Imposta rapportata al periodo 1° giugno – 31 dicembre (7 mesi) = € **123,00**

Acconto 16 giugno = € **18,00**

Saldo 16 dicembre = € **105,00**

2) Immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (es. COOP)

#### Calcolo TASI

Rendita catastale € 400,00 x 1,05 x 160 = € 67.200,00

Aliquota 2,5 per mille = € **168,00** (imposta annua)

Imposta a carico del proprietario 80% = € **134,00**

Imposta a carico del detentore 20% = € **34,00**

3) Un fabbricato è in comproprietà di due contribuenti, ma utilizzato solo da uno dei due:

- il proprietario che non lo utilizza è soggetto al pagamento dell'IMU per la sua quota di possesso
- il proprietario che lo utilizza è soggetto al pagamento della TASI per la sua quota di possesso e alla TARI

**SI INFORMA CHE L'UFFICIO TRIBUTI PRESTA ASSISTENZA FISCALE PER IL CALCOLO DELLA SOLA TASI E LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 AI CONTRIBUENTI IN DIFFICOLTA'.**