

L'Amministrazione Comunale di Belvedere che ha deliberato la Tasi non sente il dovere di informare la Cittadinanza, per come avviene in tutte le Città Civili, circa le modalità di calcolo della Tassa, dei criteri di valutazione e delle agevolazioni, eventualmente, in essa previste.

Un decente sintetico manifesto avrebbe potuto costituire un valido aiuto per i cittadini.

Una cinica scelta che questa Maggioranza, a guida Granata, compie per la semplice ragione di non avere avuto l'accortezza di introdurre nel corpo della Delibera quelle agevolazioni, consentite dalla legge istitutiva dell'imposta, preferendo così di lasciare i cittadini in balia di interpretazioni affidate ad esperti di turno.

Già in un articolo precedente si è affrontata la problematica, offrendo una guida utile per la modalità di calcolo dell'anticipazione della TASI al 16 Ottobre. Nel riprendere la medesima, si offrono parimenti alcune risposte ai più frequenti e ricorrenti quesiti:

Nelle città che hanno deliberato entro il 10 settembre l'acconto andrà versato entro il prossimo 16 ottobre.

In vista dell'acconto del 16 ottobre nei Comuni che hanno appena deliberato, bisognerà prestare attenzione alle modalità di calcolo che sono simili a quelle dell'Imu. Occorre partire dalla rendita catastale dell'immobile. La rendita è contenuta nella visura o nel rogito. Per chi non riuscisse a trovarla c'è comunque a disposizione il servizio di ricerca sul sito dell'agenzia delle Entrate. Una volta individuata la rendita, bisogna ricordarsi di rivalutarla del 5%: basta moltiplicarla per 1,05.

Il secondo passaggio per arrivare all'importo della Tasi impone di calcolare il valore catastale moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente che dipende dalla categoria catastale. Per le case e le loro pertinenze (box auto, cantine, soffitte, magazzini e tettoie, categorie A, eccetto A/10, e C/2, C/6 e C/7) il coefficiente è 160. Per gli immobili diversi dalle abitazioni, invece, i moltiplicatori da applicare sono: • 80 per uffici (A/10), banche (D/5); • 55 per i negozi (categoria C/1); • 65 per gli immobili strumentali (categorie da D/1 a D/10).

Una volta ottenuto il valore catastale (rendita rivalutata moltiplicata per coefficiente moltiplicatore), si passa a calcolare l'imposta vera e propria. Per farlo bisogna conoscere l'aliquota e l'eventuale detrazione applicabile a seconda del tipo di immobile, in base a quanto stabilito nella delibera comunale. Diversamente dall'Imu, non ci sono detrazioni uguali per tutti in quanto ogni Comune può decidere in autonomia. La Tasi da pagare va comunque rapportata alla quota e ai mesi di possesso dell'immobile. In pratica se l'immobile è in comproprietà al 50%, bisognerà dividere a metà l'imposta annua e dividere a metà anche la detrazione decisa dal Comune. Per quanto riguarda il periodo di possesso valgono gli stessi criteri dell'Imu. Quindi, un periodo di almeno 15 giorni conta come un mese intero. Ad esempio, per calcolare l'acconto su una casa acquistata il 10 luglio, il proprietario dovrà determinare la Tasi dovuta su due mesi (2/12), mentre per il saldo pagherà i restanti sei mesi. Una volta stabilita l'imposta annua determinata tenendo conto di detrazioni, quota e mesi di possesso, bisognerà dividere la cifra ottenuta per due. Si arriverà in questo modo all'importo da versare in acconto entro il 16 ottobre. Si può pagare con il modello F24 o con il bollettino postale. Per chi paga con F24, i codici tributo da usare sono: • 3958 (abitazione principale); • 3959 (fabbricati rurali strumentali); • 3960 (aree fabbricabili); • e 3961 (altri fabbricati).

Chi sono i soggetti tenuti al versamento della Tasi?

La normativa individua come soggetti passivi sia i possessori, ovvero i titolari dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie, sia i detentori, a qualsiasi titolo. In caso di locazione finanziaria la Tasi è dovuta dal locatario finanziario, fino alla riconsegna dell'immobile. Per i locali in multiproprietà la Tasi è dovuta dall'amministratore, che poi si rivarrà sui possessori in ragione della loro quota di possesso.

Per quali immobili è dovuta la Tasi?

Il presupposto impositivo è il possesso o la detenzione di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree fabbricabili, ad eccezione dei terreni agricoli che non sono soggetti al nuovo tributo. La definizione di fabbricato, di abitazione principale e di area fabbricabile è la stessa dell'Imu. Si considerano abitazioni principali anche quelle assimilate per legge o per regolamento comunale. Come si calcola l'importo dovuto? Per calcolare l'importo dovuto occorre conoscere la base imponibile e le aliquote deliberate dal Comune. La base imponibile si calcola con le stesse regole previste per l'Imu, quindi per i fabbricati in base alla rendita catastale, rivalutata con i moltiplicatori previsti per le diverse categorie catastali, e per le aree fabbricabili in base al valore venale in comune commercio al 1° gennaio.

Quali sono le aliquote da utilizzare?

Le aliquote sono deliberate dai singoli Comuni. La normativa nazionale individua solo i limiti alle aliquote massime deliberabili, che dipendono anche dalle aliquote deliberate ai fini Imu. Le aliquote da utilizzare sono quelle pubblicate sul sito delle Finanze, in quanto le delibere adottate ma non pubblicate sono prive di efficacia.

Sono previste delle agevolazioni per le abitazioni principali?

La normativa ha incentivato i Comuni a prevedere detrazioni per le abitazione principali riconoscendo la possibilità di incrementare l'aliquota massima dal 2,5 al 3,3 per mille, senza però prevedere una detrazione fissa, come nell'Imu. Pertanto, ogni comune ha deciso in autonomia l'ammontare della detrazione, subordinandola, in molti casi, anche all'ammontare della rendita catastale. Alcuni Comuni hanno anche previsto una detrazione per figli.

In caso di comproprietà come si calcola la Tasi?

la tasi, questa sconosciuta...

Scritto da mauro d'aprile

La Tasi va calcolata considerando la propria quota di possesso e la destinazione data a tale quota. In caso di fabbricato in comproprietà, il soggetto che lo utilizza come abitazione principale userà l'aliquota prevista per le abitazioni principali e la detrazione. Per l'altro comproprietario, non essendo la propria quota destinata ad abitazione principale, occorrerà utilizzare l'aliquota Tasi prevista per gli altri immobili.

In che modo si può parlare di solidarietà passiva? Vale anche tra possessori e detentori?

Va premesso che la solidarietà opera autonomamente con riferimento alle singole categorie «possessori» e «detentori»; pertanto, il proprietario non potrà essere responsabile del mancato versamento da parte del detentore -inquilino. La solidarietà implica però che l'imposta non versata da uno dei possessori potrà essere richiesta dal Comune integralmente ad uno degli altri possessori. Analogamente, in presenza di più detentori, in sede di verifica il Comune potrà richiedere l'intero importo ad uno solo dei vari detentori. **Mauro D'Aprile** - Impegno Civico - 06.10.2014