

Cosa è la TASI (Tributo per i Servizi Indivisibili)? Chi la deve pagare? Come si calcola?

0

TASI è l'acronimo di "*Tributo per i Servizi Indivisibili*". I "servizi indivisibili" sono quei servizi erogati dal Comune e utilizzati in generale da tutti i cittadini per i quali non è possibile individuare una utenza specifica (a differenza dei servizi "a domanda individuale" quali l'asilo nido o il trasporto scolastico dove paga solo chi usufruisce dello specifico servizio). Sono servizi indivisibili i seguenti: illuminazione pubblica, manutenzione stradale e del verde pubblico, protezione civile, vigilanza urbana, anagrafe, ecc.

La TASI è una imposta interamente comunale ricompresa nella nuova [Imposta Unica Comunale IUC](#) [1] (IMU [2] + TASI + TARI [3]) introdotta dalla [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [4].

Per conoscere le aliquote/tariffe, riduzioni, esenzioni e le scadenze previste consulta questa [guida veloce](#) [5].

Ulteriori approfondimenti sulla normativa nazionale Su quali immobili si deve pagare la TASI? Chi deve pagare?

Devi pagare la TASI se possiedi o detieni, a qualsiasi titolo (proprietà, usufrutto, comodato, locazione, ecc.):

- fabbricato, unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano
- area fabbricabile, area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

La [Legge 27/12/2013, n. 147, art. 1, com. 639](#) [6] prevede il pagamento della TASI sulle case di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) e su tutti gli altri immobili non adibiti ad abitazione principale (ad esempio seconde case, laboratori, negozi, capannoni, box e cantine non di pertinenza dell'abitazione principale, aree fabbricabili e aree edificabili).

Per abitazione principale si intende quella dove dimori abitualmente con il tuo nucleo familiare e risiedi anagraficamente. Deve essere inoltre composta da una sola unità immobiliare. Se l'abitazione ha più unità immobiliari, solo una può essere considerata abitazione principale, le altre sono classificate come altri immobili. Inoltre il concetto di "prima casa" è limitato ad una sola, nell'ambito dello stesso Comune, per ciascun nucleo familiare.

E' possibile considerare come pertinenza dell'abitazione principale una sola delle seguenti categorie anche se iscritte in catasto insieme all'abitazione: C/2 (la cantina e la soffitta), C/6 (il posto auto scoperto e il box), C/7 (il posto auto coperto e le tettoie). Le ulteriori pertinenze saranno soggette ad IMU.

La TASI, come per l'[IMU](#) [2], la pagano tutti i proprietari in base alla propria quota di possesso. Ognuno dei possessori paga in base alla propria quota e applica l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva.

La TASI va pagata da tutti i possessori dell'immobile e da tutti gli utilizzatori (inquilino, comodatario, ecc) se diversi dal possessore. Chi è in affitto deve quindi pagare la TASI per una quota variabile, fissata dal Regolamento comunale, tra il 10% e il 30% del valore complessivo dell'imposta. L'imposta

complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente suddivisa tra questo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal Comune. Se il Comune nella delibera non ha indicato la percentuale per la suddivisione dell'imposta l'occupante deve versare il tributo nella misura minima del 10%. Se l'immobile è utilizzato per periodi minori o uguali a 6 mesi, per questo periodo la TASI è dovuta per intero solo dal proprietario.

L'articolo 1, comma 3 del [Decreto Legge 06/03/2014, n. 16](#) [7], definisce quali sono gli immobili esenti TASI.

Come si calcola?

Per calcolare l'importo della TASI devi determinare il valore imponibile (l'articolo 1, comma 675 della [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [4], prevede che la base imponibile della TASI sia quella stabilita per l'applicazione dell'IMU [2]) a cui applicare l'aliquota di riferimento e le detrazioni alle quali hai diritto. Le aliquote hanno una soglia massima che però, deve essere considerata unitamente a quella dell'IMU [2].

L'imposta così ottenuta andrà rapportata sia alla percentuale di possesso che ai mesi di detenzione. Per la TASI, si considera come intero il mese in cui il possesso dell'abitazione si è verificato per almeno 15 giorni.

Calcolare la TASI per un fabbricato

1. Per calcolare il valore imponibile di un'unità immobiliare devi:

- individuare la sua [rendita catastale](#) [8] vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposta (trovi la rendita catastale online sul sito dell'Agenzia delle Entrate)
- rivalutarla del 5% (moltiplicandola per 1,05)
- moltiplicare la rendita così ottenuta per un coefficiente, previsto dalla legge, diverso per ciascuna categoria catastale:

Categoria	Classe	Coefficiente
A	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11	160
A	10 (uffici e studi privati)	80
B	Tutte le classi	140
C	1 (negozi e botteghe)	55
C	2, 6, 7	160
C	3, 4, 5	140
D	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10	65
D	5	80

2. L'aliquota di riferimento è decisa dal Comune:

- l'aliquota minima è pari allo 0,1% mentre quella massima può arrivare allo 0,25%, ma il Comune può variarla al ribasso fino all'azzeramento dell'imposta o al rialzo fino allo 0,08%, rispettando il vincolo di non superare il valore massimo stabilito per legge: prima casa: da 0,25% a 0,33% (se il Comune ha deciso di introdurre delle detrazioni per le fasce più deboli). Altri fabbricati (comprensiva dell'IMU): da 1,06% a 1,14% (se il Comune ha deciso di introdurre delle detrazioni per le fasce più deboli)
- per i fabbricati rurali posseduti dagli imprenditori agricoli ad uso strumentale è

prevista l'aliquota massima pari allo 0,1%. Il Comune non può in alcun caso aumentarla, né applicare la maggiorazione dello 0,08%, in quanto l'articolo 1, comma 678 della [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [4], stabilisce che l'aliquota non può comunque superare l'1%.

Calcolare la TASI per un'area fabbricabile

1. Il valore imponibile di un'area fabbricabile coincide con il suo valore commerciale al 1° gennaio dell'anno di imposta determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
2. L'aliquota di riferimento è decisa dal Comune:
 - l'aliquota minima è pari allo 0,1% mentre quella massima può arrivare allo 0,25%, ma il Comune può variarla al ribasso fino all'azzeramento dell'imposta o al rialzo fino allo 0,08%, rispettando il vincolo di non superare il valore massimo stabilito per legge (comprensivo dell'IMU): da 1,06% a 1,14% (se il Comune ha deciso di introdurre delle detrazioni per le fasce più deboli)

I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, e agro-silvo-pastorale, vengono considerati terreni agricoli e quindi sono esclusi dalla TASI.

Quando si paga?

La TASI è versata in due rate, il **16 giugno** e il **16 dicembre**, ma si può decidere anche di pagare in un'unica soluzione entro il **16 giugno**.

Come si paga?

Devi pagare la TASI con versamento diretto, utilizzando il **modello F24** che prevede una apposita sezione e deve essere compilato un rigo per ogni Comune in cui si posseggano degli immobili. Devono essere indicati:

- il codice catastale del Comune destinatario del pagamento (reperibile sul sito dell'[Agenzia delle Entrate](#) [9])
- il numero dei fabbricati posseduti in quel Comune
- se si tratta di versamento in acconto oppure a saldo
- le detrazioni per l'abitazione principale
- l'importo dovuto.

Puoi effettuare il versamento anche con un **bollettino postale**. In questo caso, il numero di conto corrente (**1017381649**, uguale per tutti i Comuni italiani) e l'intestazione (Pagamento TASI) sono già prestampati. Devi effettuare un versamento distinto per ogni Comune nel cui territorio sono collocati i tuoi immobili. Se nell'ambito dello stesso Comune possiedi più immobili soggetti a TASI il versamento li deve comprendere tutti.

Sul bollettino devono essere indicati:

- l'importo dovuto
- il codice catastale del Comune destinatario del pagamento (reperibile sul sito dell'[Agenzia delle Entrate](#) [9])
- il numero dei fabbricati posseduti in quel Comune e tipologia (abitazione principale, immobili rurali, aree fabbricabili, altri fabbricati)
- le detrazioni per l'abitazione principale
- se si tratta di versamento in acconto oppure a saldo.

I dati anagrafici e fiscali devono essere riferiti al contribuente che effettua il versamento.

Ricordati di effettuare il pagamento con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi (es. 144,35 diventa 144,00), per eccesso se superiore a detto importo (es. 144,50 diventa 145,00).

I Comuni non invieranno alcun bollettino o F24 precompilato.

Detrazioni

Le detrazioni dipendono dal proprio Comune. Ci sono, inoltre, Comuni che offrono agevolazioni a seconda dell'indicatore ISEE o la dichiarazione dei redditi. Sono stati introdotti nella [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [4] una serie di sconti per per i nuclei familiari in cui ci siano persone non autosufficienti o disabili, ma spetta ai Comuni la decisione di applicarli o meno, e in quale misura. Le riduzioni possono essere previste anche per chi fa un uso minore dell'immobile, ad esempio i proprietari delle case per vacanze, utilizzate solo pochi mesi all'anno, chi trascorre molto tempo all'estero per lavoro o chi vive da solo.

La detrazione TASI, eventualmente deliberata dal Comune, deve essere ripartita in parti uguali tra i comproprietari, nel caso in cui questi utilizzino l'immobile come abitazione principale.

Il valore imponibile TASI è ridotto del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati e per quelli dichiarati di interesse storico/artistico, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Infatti l'articolo 1, comma 675 della [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [4], prevede che la base imponibile della TASI è quella stabilita per l'applicazione dell'[IMU](#) [2]; quindi si applicano tutte le disposizioni che riguardano la determinazione della base imponibile [IMU](#) [2], comprese quelle per gli immobili di interesse storico/artistico e i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.

La dichiarazione TASI

Con la dichiarazione TASI il contribuente mette a conoscenza il Comune di quelle variazioni, oggettive o soggettive, da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione TASI deve essere presentata dal soggetto passivo, cioè da chi deve pagare il tributo, **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (il 30 giugno 2015 per chi possiede o detenga un immobile nel 2014) utilizzando il modello predisposto dal Comune. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, pertanto non deve essere periodicamente presentata, se non subentrano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione non deve essere presentata quando le variazioni sono relative ad eventi conoscibili dal Comune in quanto rilevabili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate o dell'anagrafe comunale.

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

Source URL: <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-la-tasi-tributo-per-i-servizi-indivisibili-chi-la-deve-pagare-come-si-calcola>

Links:

- [1] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-la-iuc-imposta-unica-comunale>
- [2] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-limu-imposta-municipale-unica-chi-la-deve-pagare-come-si-calcola>
- [3] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-la-tari-tassa-sui-rifiuti-chi-la-deve-pagare-come-si-calcola>
- [4] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Alegge%3A2013-12-27%3B147>
- [5] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/guida-tasi>
- [6] <https://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Alegge%3A2013-12-27%3B147>
- [7] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Adecreto.legge%3A2014-03-06%3B16>
- [8] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cose-la-rendita-catastale-come-si-calcola>
- [9] <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Strumenti/Codici+attivita+e+tributo/F24+Codici+tributo+per+i+versamenti/Tabelle+dei+codici+tributo+e+altri+codici+per+il+modello+F24/Tabelle+codici+per+tributi+locali/Tabella+codici+catastali+comuni>