

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Agevolazioni TASI per l'abitazione principale: la creatività dei Comuni***

di **Fabio Garrini**

Entro il prossimo

**16 ottobre** è in scadenza il versamento

**dell'acconto TASI** per gli immobili ubicati in comuni che non avevano approvato aliquote e detrazioni entro il 23 maggio ma vi hanno provveduto entro il 10 settembre: si tratta di circa **5.000 comuni** (circa due terzi dei comuni italiani), in relazione ai quali per il calcolo dell'imposta occorre verificare i parametri di calcolo

**pubblicati** entro lo scorso

**18 settembre.**

Senza dilungarci oltre nell'esame delle modalità di versamento ( [si veda il precedente contributo dedicato](#)), in questa sede è intento soffermarsi sull'applicazione dell'imposta per gli immobili destinati ad abitazione principale.

#### **Le riduzioni sull'abitazione principale: spazio alla creatività!**

A differenza dell'IMU dove essi risultano esenti, la TASI è dovuta sui fabbricati destinati ad **abitazione principale e relative pertinenze**, così come a favore di quelli **assimilati** all'abitazione principale.

Con riferimento a tali immobili i Comuni si sono davvero sbizzarriti per introdurre agevolazioni e cercare di

**graduare il prelievo**, con risultati però spesso esasperanti per coloro che si trovano a cimentarsi con il calcolo.

#### *Aliquota ridotta*

La situazione più semplice è quella in cui i Comuni hanno deciso di **agire solo sull'aliquota** applicabile alle prime case: si tratta del caso più semplice e immediato da gestire, ma il risultato è un'imposta che non tiene in alcun conto il pregio dell'immobile e la situazione del nucleo familiare. Tale aliquota non può superare il

**2,5 per mille**, a meno che il comune non abbia beneficiato dell'opportunità introdotta dal DL 16/14 di

**un incremento dello 0,8 per mille**: in tal caso va verificato esattamente a quali immobili applicare tale incremento (e non sempre si tratta di un'operazione agevole).

### Detrazione fissa

Spesso i Comuni hanno deciso di introdurre una riduzione al prelievo attraverso la previsione di una

**detrazione fissa**, da ripartire in parti uguali tra gli aventi diritto (quindi indipendentemente dalla quota di possesso), in maniera analoga a quanto in passato era previsto con l'ICI (siano al 2007) e con l'IMU (per il 2012), utilizzabile sulle

**pertinenze** per la parte

**eccedente** rispetto all'imposta dovuta sull'abitazione.

Anche tale situazione, come la precedente, dà poca rilevanza al pregio dell'immobile e alla situazione familiare, ma almeno ha il pregio di

**esonerare di fatto dal versamento** i contribuenti che possiedono immobili che presentano una **rendita modesta**.

### Detrazione a scaglioni

Piuttosto gettonata anche la forma alternativa (più raramente aggiuntiva) di detrazione parametrata al pregio dell'immobile, stabilita per

**scaglioni decrescenti all'aumentare della rendita catastale dell'immobile**: in tal caso occorrerà verificare la rendita catastale dell'immobile (eventualmente sommando quella delle pertinenze se il regolamento lo prevede) e verificare in quale scaglione ci si trova al fine di individuare la detrazione spettante.

Soluzione che ha il pregio di offrire vantaggi agli immobili meno prestigiosi, ma che introduce **complicazioni di calcolo in capo ai contribuenti** (si pensi ad esempio al Comune di Milano che ha ben 8 scaglioni).

### Detrazione per figli

Altra agevolazione che capita di verificare è quella relativa ad una detrazione (solitamente aggiuntiva rispetto ad una delle due precedenti) riconosciuta in relazione

**ai figli del contribuente**. Non è detto che tale detrazione segua le regole già utilizzate nel

2012 per la detrazione IMU in quanto potrebbe, ad esempio, essere posto un diverso limite di età (per l'IMU 2012 era 26 anni), oppure potrebbe essere richiesto che i figli risultino a carico (per l'IMU era di fatto richiesta la sola convivenza).

### Detrazione per disagi familiari

Inoltre può capitare di verificare ulteriori detrazioni (normalmente in aggiunta alle precedenti) che vengono concesse quando il nucleo familiare presenta situazioni meritevoli. Sono delle detrazioni che possono essere riconosciute in ragione

**dell'anzianità dei contribuenti** (ovvero anche di uno dei familiari residenti nell'immobile), quando nel nucleo familiare è presente un

**disabile** (con la necessità di definire tale status per il presente fine), ovvero ancora quando in nucleo familiare

**presenta un ISEE** che non supera un determinato tetto massimo (obbligando chi intende beneficiare di tale detrazione a dotarsi del calcolo dell'ISEE).

### **Non sarebbe opportuna una standardizzazione?**

Quelle descritte

**sono solo alcune** (comunque tra le più frequenti) agevolazioni che può capitare di leggere nei regolamenti comunali che in questi giorni Studi e contribuenti stanno cercando di interpretare; agevolazioni che potrebbero avere

**infinite varianti**, tanto da rendere necessario analizzare nel dettaglio ogni regolamento. E, quel che più è grave, quanto capita di leggere spesso non è neppure troppo chiaramente comprensibile, lasciando adito a numerosi dubbi.

Viene da chiedersi se questa sia la strada corretta: forse non sarebbe meglio un **sistema di agevolazioni codificate** (dove quindi sarebbe possibile ottenere un'unica interpretazione ministeriale, possibilmente tempestiva) per le quali ogni Ente avrebbe diritto di agire solo sulla quantificazione (ammontare delle aliquote e delle detrazioni)? Le previsioni Comunali sarebbero infatti prima di tutto

molto più semplici da interpretare, ma anche più lineari da gestire. I software gestionali non possono infatti in alcun modo recepire tutte le varianti esistenti e quindi ogni liquidazione TASI viene operata necessariamente "a mano".

**Comunque niente paura. È notizia di questi giorni che dal 2015 cambierà ancora tutto e tutto diverrà più semplice ...**