

IMU E TRIBUTI LOCALI

I vincoli alle aliquote TASI

di Fabio Garrini

In vista della scadenza del saldo fissata al **18 dicembre** (il 16 cade infatti di sabato), i contribuenti devono procedere alla verifica delle **aliquote** deliberate dai Comuni per il calcolo del **conguaglio** relativo ai tributi locali IMU e TASI, dovuti complessivamente per il periodo d'imposta 2017.

Lo scorso giugno è stato infatti versato l'acconto sulla base dei parametri di calcolo approvati per lo scorso periodo d'imposta, il 2016, mentre la scadenza di fine anno è legata alla necessità di operare un **conguaglio** di quanto versato, prendendo a riferimento le **aliquote deliberate dai Comuni per il periodo d'imposta in corso**. Questo a patto che le delibere di fissazione delle aliquote siano state pubblicate sul sito del MEF entro lo scorso **28 ottobre**, in caso contrario si dovrà determinare anche la rata di dicembre sulla base delle aliquote già utilizzate per l'acconto, che saranno quindi implicitamente confermate anche per il 2017.

Le aliquote TASI

Mentre i Comuni hanno ampio margine di azione nella fissazione delle aliquote IMU (spesso collocandosi sulla parte alta della forbice consentita, compresa tra il 4,6 per mille e il 10,6 per mille), ai fini **TASI** sono previsti **numerosi vincoli**, che il contribuente deve conoscere al fine di non effettuare versamenti non dovuti ai fini dell'imposta sui servizi.

Il primo limite da tenere in considerazione è quello legato alla **verifica incrociata tra IMU e TASI**: per ciascun immobile, la somma delle aliquote relative alle due imposte non può superare **l'aliquota massima** consentita per l'IMU al 31 dicembre 2013. Occorre quindi far riferimento al limite del:

- **10,6 per mille** per la generalità degli immobili, ovvero
- **4 per mille** per le abitazioni principali, ovviamente nei casi dove il tributo è dovuto, come accade per i fabbricati di lusso censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Si ricorda che per il 2014 e 2015 era stata introdotta la possibilità a favore dei Comuni di derogare a tale limite nella fissazione dell'aliquota TASI, per un ammontare complessivamente non superiore allo **0,8 per mille**; tale possibilità è poi stata estesa anche ai periodi d'imposta 2016 e 2017, ma solo a favore dei Comuni che già l'avevano introdotta in precedenza e decidono di **mantenerla** e solo in relazione alle fattispecie già previste (ad esempio, chi l'aveva stabilità per l'abitazione principale, oggi diventata esente per previsione di Legge, non ha facoltà di "trasferirla" agli altri immobili).

Con riferimento ai **fabbricati rurali strumentali** è prevista un'aliquota massima dell'**1 per mille**. Per i Comuni in nessun caso è possibile superare detto limite, neppure azionando la citata deroga dello 0,8 per mille. Considerando che in relazione a detti immobili opera l'esenzione IMU, è evidente come sia particolarmente tenue il prelievo sui fabbricati impiegati in campo agricolo.

Per i **fabbricati invenduti delle imprese di costruzione**, destinati alla vendita ed in ogni caso non locati, è prevista un'aliquota dell'**1 per mille**, che il Comune può elevare sino al **2,5 per mille**, ovvero ridurre sino a zero; tali immobili, come noto, già dal 1° luglio 2013 sono esentati dal prelievo IMU.

Infine occorre ricordare che esiste una specifica ipotesi di riduzione a favore dei fabbricati dati in locazione con contratti agevolati; sia ai fini IMU che ai fini TASI è prevista una **riduzione al 75%** (quindi la decurtazione è pari al 25%) dell'aliquota stabilita per i fabbricati destinati a **locazione con canone concordato**. Da evidenziare che il Comune potrebbe aver previsto una specifica aliquota agevolata per gli immobili oggetto di locazione concordata, nel qual caso la riduzione si applica alla specifica aliquota decisa dal Comune per i fabbricati locati con tali contratti.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)