

***Informativa per la clientela di studio***

N. 142 del 23.10.2013

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

---

**OGGETTO: Le novità IMU apportate dalla legge di conversione del D.L. n.102/2013 e della Legge di stabilità 2014**

Le **novità apportate all'IMU** dalla legge di conversione al D.L. 102/2013 (Decreto IMU) e da quelle che in futuro verranno apportate dalla Legge di stabilità 2014 (DD.L. varato lo scorso 16 ottobre 2013 dal CdM).

***L'introduzione del TRISE***

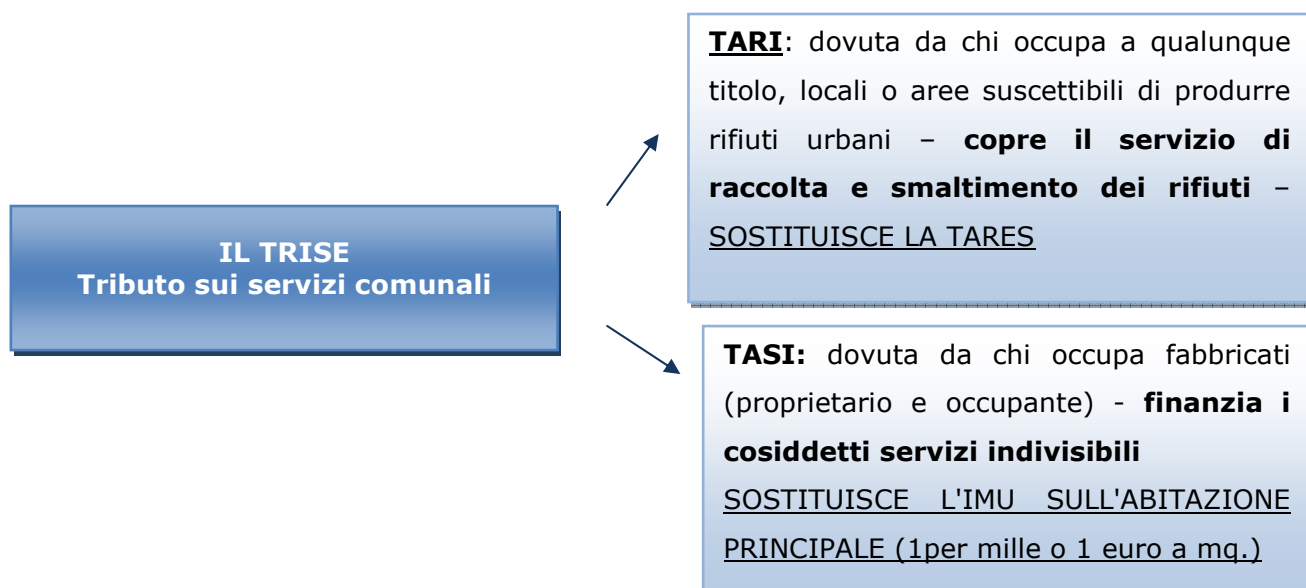
Nel disegno di legge di stabilità, varato lo scorso 15 ottobre 2013 dal Consiglio dei ministri, spicca per importanza la riforma del prelievo sul mattone.

In particolare, nella tassazione immobiliare sta per irrompere un altro acronimo con cui gli italiani dovranno familiarizzare il prima possibile: il **TRISE (Tributo sui servizi comunali) che dal 2014 sostituirà la Tares.**

Il nuovo tributo di competenza e gestione dell'ente comunale è composto da **due componenti**:

- la **Tari**, che servirà a coprire i costi del servizio di raccolta dei rifiuti;
- la **Tasi**, imposta che copre i servizi indivisibili dei comuni.

La prima sarà calcolata sulla superficie calpestabile; la seconda partirà da un'aliquota dell'1 per mille o da un corrispettivo di 1 euro a metro quadro, che si sommeranno alle aliquote Imu e daranno vita al tetto massimo dell'imposizione.



L'aliquota di partenza della Tasi sarà fissata all'**1 per mille** o a **1 euro a metro quadro**. L'arbitrio dell'ente comunale sta nella scelta di uno dei due parametri, fermo restando che il tetto massimo dell'imposizione non potrà superare l'aliquota massima dell'Imu più la predetta maggiorazione.

La somma della "vecchia" IMU e della "nuova" TASI sui servizi potrebbe, dunque, arrivare al 5 per mille sull'abitazione principale e all'11,6 per mille sugli altri immobili.

**Inoltre, l'IMU costituirà la base imponibile della TASI.**

A versarla non saranno solo i proprietari, ma anche gli inquilini in una misura tra il **10 e il 30 % dell'imposta**.

Una ripartizione che non sussisterà invece per la **Tari**, che spetterà esclusivamente a chi occupa l'immobile, commisurata ad anno solare e parametrata sulla superficie degli immobili.

In realtà è il TRISE (costituito da TASI e TARI) che andrà versato in **quattro rate trimestrali con scadenza 16 gennaio, 16 aprile, 16 luglio e 16 dicembre**.

| SCADENZE DI PAGAMENTO DEL TRISE |      |                    |
|---------------------------------|------|--------------------|
|                                 | rata | date di versamento |
| TRISE                           | 1°   | 16 gennaio         |
|                                 | 2°   | 16 aprile          |
|                                 | 3°   | 16 luglio          |
|                                 | 4°   | 16 dicembre        |

## ***Il mantenimento dell'IMU***

L'IMU non si pagherà più sugli immobili adibiti ad abitazione principale, fatta eccezione per gli immobili di lusso, ossia per quegli immobili di pregio sono quelli individuati dalle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**:

- **A/1**, abitazione di tipo signorile;
- **A/8**, abitazioni in ville;
- **A/9**, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Dunque, un'abitazione principale classificata nella categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), rientra a pieno titolo nella disposizione di sospensione prevista dal D.L. 54/2013 e di abrogazione del versamento confermato dal D.L. 102/2013 (per l'acconto 2013) e nell'eliminazione dell'imposta per il saldo 2013.

La Legge di stabilità 2014 punta, infatti, a istituzionalizzare la **cancellazione del prelievo sull'immobile adibito ad abitazione principale e assimilati**.

L'Imu graverebbe solo sui proprietari di un immobile di pregio, con una stretta ulteriore rispetto al sistema odierno visto che la detrazione per ogni nucleo familiare potrebbe essere limitata a 200 euro al posto dei 600 per chi ha 4 figli.

Nonostante sia presente nel testo la **deducibilità al 50% del prelievo sui capannoni dall'Irpef e dall'Ires (ma non dall'Irap)**, tale previsione normativa potrebbe slittare a un successivo provvedimento, così come il ritorno dell'imposta sui redditi per gli immobili non locati.

## ***Immobili concessi in uso ai familiari***

La **legge di conversione del c.d. decreto IMU**, che ha cancellato la prima rata dell'IMU sull'immobile adibito ad abitazione principale, risolve la questione aperta sugli immobili abitativi concessi in comodato ai figli, **concedendo ai Comuni la possibilità di assimilarle all'abitazione principale**.

Il provvedimento arriva al Senato oggi 23 ottobre 2013, dove verrà sostanzialmente confermato il testo varato alla Camera.

Tra le altre disposizioni spicca, dunque, per importanza la **reintroduzione delle regole Ici che consentivano di assimilare all'abitazione principale gli immobili concessi in comodato gratuito ai figli**.

La scelta è comunque dell'ente locale competente che, già per i versamenti IMU del saldo, da versare a dicembre 2013, potrà bloccare per questi immobili i pagamenti (sulla prima rata mancano le compensazioni statali, calcolate con le vecchie regole).

**Il contribuente dovrà tuttavia attendere la decisione comunale che arriverà entro il 9 dicembre 2013**, in quanto grazie a un altro emendamento, viene reintrodotta il meccanismo

che collega la validità dei regolamenti tributari alla loro pubblicazione sul sito internet dell'ente.

Prima di quella data non sarà possibile avere il quadro definitivo dell'aliquota da applicare per il pagamento del saldo.

I dubbi riguardano poi anche gli **immobili adibiti ad abitazione principale**, atteso che è ancora da risolvere anche la questione del saldo 2013. Un provvedimento collegato alla legge di stabilità 2014 dovrà trovare le risorse finanziarie per eliminarlo.

#### La date da ricordare

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>09 dicembre 2013</b> | Termine per la pubblicazione delle <b>aliquote valide ai fini del calcolo</b> da parte dei comuni sui propri siti web e dei regolamenti e delibere che possono prevedere l'assimilazione degli immobili concessi in comodato gratuito ai figli all'abitazione principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>16 dicembre 2013</b> | Termine per il <b>versamento del saldo IMU 2013</b> ( <u>probabilmente</u> con l'esclusione di abitazione principale e pertinenze, fatta eccezione per i <b>fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1,A/8 e A/9</b> , immobili delle coop. edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica con le stesse finalità degli IACP; fabbricati rurali e terreni agricoli)<br><b>IN ATTESA DI FORMALIZZAZIONE NELLA LEGGE DI STABILITÀ 2014 (se vi sono le risorse finanziarie)</b> |
| <b>DAL 2014</b>         | <b>Pagamento del TRISE</b> per le abitazioni principali e pertinenze ( e immobili assimilati) <b>in sostituzione della TARES e dell'IMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>30 giugno 2014</b>   | Termine per la presentazione della <b>Dichiarazione IMU</b> al Comune <u>per le variazioni 2013.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

***Distinti saluti***

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....*