

IMPOSTE LOCALI/2 SECONDE ABITAZIONI CON FISCO «PESANTE»

All'Imu e alla Tasi si aggiunge l'Irpef al 50% per gli immobili non locati e situati nel Comune della prima casa

Luigi Lovecchio

Si annuncia un 2014 piuttosto "pesante" per la fiscalità delle seconde case. Al carico ordinario dell'Imu si aggiungono, infatti, il ritorno dell'Irpef, seppure in misura ridotta e a determinate condizioni, e il debutto della Tasi.

L'Imu sulle seconde case è stata già deliberata al massimo di legge, pari all'1,06%, in molti comuni. Tanto, anche al fine di compensare la perdita di gettito derivante dall'abitazione principale, la cui copertura integrale da parte dello Stato non era garantita.

Una variabile potrebbe essere rappresentata dalla circostanza che l'immobile sia locato. In questo caso, infatti, poiché l'Imu si aggiunge all'Irpef ordinaria, la disciplina di riferimento consente ai comuni di adottare aliquote ridotte sino allo 0,4%. In alcune realtà, l'aliquota ridotta è stata riservata agli immobili locati a canone concordato. Va però ricordato che la possibilità di decidere

re misure agevolate di Imu è stata resa meno problematica a partire dal 2013 dall'abolizione della quota statale dell'Imu. Sulle seconde case dunque l'intero importo del tributo va nelle casse comunali.

La legge di stabilità ha riservato una modifica peggiorativa per le unità non locate. Nella normativa originaria le case sfitte, da un lato, erano soggette a Imu, dall'altro, risparmiavano del tutto l'Irpef, che restava assorbita dall'Imu. Con una disposizione avente efficacia già dal 2013, la legge di stabilità ha ripristinato in parte l'imposta sui redditi. Si prevede, infatti, che il reddito delle unità a destinazione abitativa non locata e situate nello stesso comune dell'abitazione principale concorra a formare il reddito imponibile Irpef nella misura del 50 per cento. La condizione di unità immobiliare non locata si verifica, ad esempio, per gli immobili concessi in comodato a parenti. Ne deriva che anche per questi sarà dovuta l'Irpef in misura pari alla metà, con effetto retroattivo dal 2013.

Il discrimine è rappresentato dal fatto che la seconda casa sia ubicata nello stesso comune dell'abitazione principale. Ciò significa che la seconda casa al mare o in montagna, ad esempio, continuerà a non pagare nulla a titolo di Irpef.

A decorrere dal 2014, tutti i fabbricati devono scontare la Tasi, la nuova imposta sui servizi indivisibili comunali che ha sostituito la maggiorazione Tares di 30 centesimi al metro quadrato. La base imponibile del tributo coincide con quella dell'Imu. In presenza di immobili locati o dati in comodato, l'imposta è in parte a carico dell'utilizzatore, in una quota variabile dal 10 al 30%, secondo quanto stabilito nel regolamento comunale. L'aliquota di base è pari all'1 per mille e i comuni possono azzerare del tutto il tributo. L'aliquota massima per il 2014 è al momento fissata al 2,5 per mille. La norma pone peraltro il vincolo che la somma della Tasi e dell'Imu non possa eccedere il 10,6 per mille, che è l'aliquota massima di legge vigente per l'Imu. Questo significa che se il comune ha deliberato per le seconde case la misura massima della Tasi, l'Imu non potrà eccedere l'8,1 per mille.

Oltre alla Tasi, le seconde case sono ovviamente soggette al prelievo sui rifiuti. La legge di stabilità ha istituito la Tari che sostituisce la Tares. Poiché i criteri tariffari non sono diversi, se il comune ha applicato nel 2013 la Tares "classica", sulla base del Dpr 158/99, l'importo da pagare non dovrebbe variare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come si paga la Tasi

01 | PAGAMENTO

La Tasi si versa con modello F24 oppure con il bollettino di conto corrente postale appositamente approvato dalle Finanze o con le modalità di pagamento previste dai servizi interbancari (Mav, Rav e quant'altro)

02 | RATE

Il numero delle rate e le scadenze di versamento sono stabilite dal

comune. La legge si limita a stabilire che i contribuenti devono poter fare affidamento su almeno due rate semestrali e che è sempre ammesso il pagamento in un'unica soluzione, entro il 16 giugno. I comuni dovrebbero inviare i modelli di pagamento pre compilati, ma i contribuenti sono comunque tenuti al rispetto della scadenza fissata in regolamento, anche se non ricevono il modello

