

Immobili

PROPRIETARI E INQUILINI ALLA CASSA

Il labirinto delle decisioni locali

Le aliquote deliberate dai Comuni per i due tributi sono circa 200mila

La definizione della prima casa

Per ciascun contribuente una sola può essere l'«abitazione principale»

Le dieci insidie del saldo Imu e Tasi

Scade mercoledì il versamento della seconda rata 2015 - Previsti 100 milioni di pagamenti

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Valentina Melis
Valeria Uva

Ultime 48 ore per i versamenti di Imu e Tasi. Scade infatti mercoledì il termine per versare il saldo dei due tributi sugli immobili.

In attesa della cancellazione della Tasi sull'abitazione principale, sui terreni degli imprenditori agricoli e dei coltivatori diretti, che scaterà dal prossimo anno con la legge di Stabilità, anche l'appuntamento di questa settimana si presenta zeppo di insidie. Non è facile infatti orientarsi tra le scelte dei Comuni che hanno portato a una giostra di circa 200mila aliquote incrociate fra i due tributi. Queste costringeranno i proprietari di immobili (e terreni) a circa 100 milioni di versamenti, se si considerano anche affitti e comproprietà. E se in alcuni casi la semplice indicazione di un codice tributo errato o di un numero di immobili inesatto rappresenta un errore formale che non fa scattare sanzioni (siveda l'articolo in basso),

in molte altre circostanze il pagamento errato o incompleto è punito con sanzioni e interessi tanto più pesanti quanto più tardi ci si accorge dell'errore, secondo il meccanismo del ravvedimento operoso.

Gli errori più frequenti in cui possono incorrere i contribuenti sono sintetizzati nel decalogo elabo-

IL RAVVEDIMENTO SPRINT

Per le prime due settimane di ritardo è possibile pagare versando solo lo 0,2% al giorno

borato da Agefis, Associazione dei geometri fiscalisti, per il Sole 24 Ore del lunedì, pubblicato in versione integrale su internet (www.ilsole24ore.com, sezione Norme e tributi).

La regola valida per tutti è quella di trovare e leggere con attenzione la delibera del Comune in

cui si trova l'immobile. Sia per l'Imu, sia per la Tasi, infatti, molte delle scelte sono affidate in via discrezionale al Comune. Non solo per le aliquote da applicare. Per la Tasi, ad esempio, l'ente locale può stabilire proprie detrazioni che fanno scendere di molto l'imposta. Facile applicarle se stabilite in maniera fissa, meno facile se legate a parametri variabili. Milano e Roma, ad esempio, hanno differenziato le detrazioni Tasi in base alle rendite catastali. Ma per scovare l'importo esatto bisogna ricordarsi di sommare la rendita dell'abitazione a quella di eventuali pertinenze.

Proprio le pertinenze sono tra le cause più comuni di errori: la regola base dell'Imu è che a ogni immobile si può associare una sola pertinenza tra quelle ammesse: cantine (C2), posto auto o box (C/6), tettoie (C/7). Capita però che alcune pertinenze siano "nascoste", cioè non accatate separatamente. Ai fini dell'imposta, però, concorrono comunque al

raggiungimento delle soglie.

Tra le insidie principali di Imu e Tasi resta la determinazione dell'aliquota in base alla quale pagare. I Comuni in questo si sono sbizzarriti con centinaia di migliaia di variabili. L'immobile affidato in comodato d'uso ai parenti, ad esempio, è spesso "premiato" con aliquote ridotte ma ci sono enti che subordinano l'agevolazione alla registrazione del contratto, un passaggio formale di solito poco seguito.

Ed è proprio l'abitazione principale a nascondere ulteriori pericoli. È frequente il caso dei coniugi con due immobili nello stesso Comune in cui ciascuno ha la residenza, che considerano quindi entrambi come abitazione principale (partendo dall'esperienza della vecchia Ici). Per l'Imu e la Tasi, però, questo non è più possibile e una sola abitazione è classificabile come «principale», quindi esente dal tributo.

Attenzione poi alla Tasi sugli immobili affittati: se il tributo non

UN AIUTO ONLINE



SUL SITO DEL SOLE
Il calcolatore per il saldo dei pagamenti e il link per verificare le aliquote

Per calcolare il saldo Imu e Tasi è disponibile online il calcolatore del Sole 24 Ore, in collaborazione con Anutel (www.ilsole24ore.com/norme-e-tributi/calcolo-imu-tasi). Tutte le aliquote dei Comuni sono sulla Banca dati aliquote di Bluenext: <http://aliquote.bluenext.it/AliquoteIMU/Cerca.aspx>. Sul sito del Sole, in Norme e tributi, anche la guida sui dieci errori da evitare nei versamenti

è stato azzerato dal Comune, la quota a carico dell'inquilino va verificata e liberata all'anno. Eva decurtata da quella del proprietario. Quest'ultimo però può stare tranquillo: non è chiamato a rispondere in solido degli errori (o degli omessi versamenti) dell'inquilino. A meno che non decida di "accollarsi" quell'onere. Ma non deve dimenticare di comunicarlo per iscritto al Comune.

Correggere gli errori è sempre possibile. In caso di versamenti in eccesso, si può chiedere il rimborso al Comune, compilando il modulo predisposto dall'amministrazione (o anche con richiesta in cartasemplice). Per chi ha versato di meno, invece, la strada è quella del ravvedimento operoso, con sanzioni variabili a seconda del tempo trascorso dalla scadenza (entro i primi 14 giorni dopo il termine la maggiorazione si ferma allo 0,2% per ogni giorno di ritardo). Nel conto finale finiscono però anche gli interessi legali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il decalogo (a cura dell'ufficio studi Agefis)

1 L'ABITAZIONE PRINCIPALE
L'identificazione non è scontata. Per ogni contribuente solo un'abitazione può essere quella «principale». Anche nel caso di due coniugi residenti in due immobili nello stesso Comune, o in immobili contigui ma separati in Catasto. L'errore potrebbe determinare un mancato versamento Imu e invece un maggiore versamento Tasi.

2 LE DETRAZIONI DIMENTICATE
Scelte diverse tra Comuni. Per la Tasi ogni Comune può deliberare detrazioni: fisse (come per l'Imu) o variabili. Ma a volte i contribuenti se ne dimenticano (pagando di più) o le applicano male, ad esempio dimenticando di sommare le rendite delle pertinenze. La correzione è possibile con sanzione e interessi di mora.

3 PERTINENZE LIMITATE
Vincoli e soglie trascurate. Una sola pertinenza per categoria C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (box auto) e C/7 (tettoie) può essere "abbinata" a un immobile, fino a un massimo di tre pertinenze, anche se il box o la cantina è accatastato insieme all'abitazione. Un fattore spesso trascurato. Da verificare anche il nesso di pertinenzialità.

4 I VERSAMENTI MINIMI
L'insidia dei 12 euro. Tasi e Imu non sono dovute se di importo inferiore ai 12 euro. Ma il calcolo va fatto sull'intero anno e sul contribuente, non sui singoli beni. Inoltre il limite può essere stato ritoccato, al rialzo o al ribasso, dal Comune. Molte città hanno soglie diverse per Imu e Tasi.

5 LA CACCIA ALLE ALIQUOTE
Attenzione alle date. L'unico sito con valore legale per le delibere con le aliquote Imu-Tasi è quello delle Finanze. Nel saldo c'è chi replica l'importo in acconto, dimenticandosi di nuove delibere. Attenti alle case concesse in prestito o affittate a canone concordato, per le quali nel 2015 spesso sono state introdotte agevolazioni.

6 LA TASI NEGLI AFFITTI
Il riparto proprietario-inquilino. Se il Comune non ha azzerato la Tasi, la quota tra il 10 e il 30% del tributo deve essere pagata da chi "occupa" l'immobile: si tratta non solo degli inquilini, ma anche dei comodatari e titolari di leasing. Se il Comune non fissa alcuna percentuale, l'importo è pari al 10%.

7 IL CODICE TRIBUTO
Ogni imposta ha un numero. Se dopo aver eseguito il versamento Imu o Tasi il contribuente si accorge di avere usato codici tributo sbagliati o di aver distribuito in modo errato l'imposta per i diversi immobili, ma il totale versato corrisponde a quanto dovuto, potrà correggere l'errore con una comunicazione all'ufficio comunale.

8 IL CODICE DEL COMUNE
Verificare chi incassa. Per chi sbaglia il codice catastale del Comune, indicando ad esempio quello di Roma anziché di Latina, ci sono due soluzioni: se l'errore è del contribuente, dovrà correggere la violazione con un'istanza di rettifica. Se l'errore è dell'intermediario (banca o posta) bisogna rivolgersi a quest'ultimo.

9 L'ERRORE DI CALCOLO
L'imposta sbagliata. L'errore nel calcolo del tributo che determina un versamento inferiore a quello dovuto va sanato pagando l'Imu o la Tasi ancora a debito ma anche le sanzioni e gli interessi moratori che maturano giorno per giorno. Anche chi a giugno ha pagato un acconto errato deve fare il ravvedimento.

10 GLI ERRORI FORMALI
Nessuna incidenza sugli importi. Nel modello F24 pagato possono comparire errori formali, che non incidono sul pagamento del tributo, come l'indicazione sbagliata del numero di immobili soggetti a tassazione o la crocetta sulla casella «acconto» anziché «saldo». Si può comunicare l'errore con un'istanza sul modello previsto dal Comune.

I casi. Nel modello F24

Gli errori formali non sono sanzionabili

Gianni Marchetti
Mirco Mion

Nel modello F24 usato per i versamenti Imu e Tasi possono essere presenti errori meramente formali. Si tratta di sbagli che non incidono sul pagamento del debito tributario complessivo e che, quindi, non sono soggetti a sanzione.

Una prima ipotesi di errore è l'indicazione scorretta del numero di immobili soggetti a tassazione: è il caso, ad esempio, del contribuente con un'abitazione principale e una pertinenza che indica nella casella «num. immob.» del modello F24 il numero «1» anziché il «2». L'importo versato risulta però corretto.

Può succedere, inoltre, che il contribuente indichi la rata di versamento errata, ossia barri la casella «acc.» (che sta per acconto) al posto della casella «saldo». Anche in questo caso, l'importo versato non risulta inficiato.

Si può sbagliare anche a indicare l'importo della detrazione nella casella ad essa dedicata, pur versando l'importo esatto.

Può accadere poi che per l'immobile siano intervenute variazioni, per le quali il contribuente ha presentato la dichiarazione di variazione, senza poi barrare nel modello F24 la casella «Immob. variati». Uno sbaglio, anche questo, che non comporta erroneo versamento dell'imposta.

Tutti questi errori non pregiudicano i controlli del Comune e, pertanto, non sono sanzionabili (articolo 10, comma 3 della legge 212/2000).

Per correggere il modello F24 che contiene errori formali, il contribuente può presentare un'istanza usando il modello previsto dal Comune dove si trova l'immobile, oppure inviare una richiesta in carta semplice nella quale devono essere indicati:

- le generalità del richiedente (cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, eventuali e-mail e Pec);
- la data di versamento con modello F24;
- l'errore formale commesso e la correzione.

Alla richiesta deve essere allegata una fotocopia del modello F24 presentato. Alcuni Comuni prevedono la sottoscrizione dell'istanza in presenza di un dipendente, ovvero l'invio insieme alla fotocopia non autenticata di un documento d'identità del dichiarante.

PIQUADRO
TECH INSIDE

ENGINEERED FOR BUSINESS

www.piquadro.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA