

TASI – Informazioni generali

Il presupposto impositivo della Tasi è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati (esclusa l'abitazione principale) e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli. La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU). Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (diritto di usufrutto, proprietà, uso, abitazione ..), quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la Tasi nella misura del 30% dell'ammontare complessivo, la restante parte (70%) è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse od aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

IL Comune di Gonzaga ha equiparato all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Dal 2016 è prevista l'esenzione della quota a carico dell'occupante dell'immobile destinato a dimora abituale e residenza anagrafica (sempreché non rientri nelle categorie catastali di lusso A/01, A/08 o A/09). Nel caso di abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti (come definito dal co. 10 dell'art. 1 L. 208/2015) la norma ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile (sempreché siano verificati i dovuti requisiti).

Il tributo si deve pagare su:

- Fabbricati

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. Si distinguono fabbricati:

a) fabbricati iscritti in Catasto

Per tali immobili, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e A10;

65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La base imponibile è ridotta del 50%:

_ per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22/1/2004, n. 42;

_ per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

b) Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese, distintamente contabilizzati e sforniti di rendita catastale o ai quali sia stata attribuita la rendita, effettiva o "proposta"

Per tali immobili, fino all'anno nel quale sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato sulla base di costi di acquisizione ed incrementativi risultanti dalle scritture contabili, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti approvati, ogni anno, con decreto del Ministero delle Finanze.

c) Fabbricati sforniti di rendita o per i quali la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata in quanto sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, purché diverse da quelle indicate al punto b). Per tali immobili il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta mediante la procedura DOCFA da attivarsi in forza dell'art.1, comma 336 e seguenti della L.311/2004.

- Aree fabbricabili

Sono le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il loro valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato al primo gennaio dell'anno di imposizione tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge n. 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

I fabbricati che risultano censiti catastalmente in categoria F02 - Unità collabenti - sono soggetti all'imposta in base al valore dell'area edificabile.