



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

BREVE GUIDA ALLE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI E AI TRIBUTI LOCALI

Informazioni per il cittadino

Aggiornata al 22 giugno 2012

Contatti:

email: tributi@comune.quarrata.pistoia.it
Fax : 0573 775053

ICI, IMU, COSAP, Imposta sulla pubblicità e pubbliche affissioni

Tel. 0573 771 209 – 242 - 278

TIA: la tariffa è gestita da "C.I.S. S.r.l.", Via W. Tobagi, 16 -
Montale (Pistoia) tel. 0573 / 4431

Orario di ricevimento al pubblico:

Martedì: dalle ore 8,30 alle 12,30 e dalle 15.00 alle 18.00
Sabato: dalle ore 8,30 alle 12.30

Servizio Entrate

Piazza della Vittoria, 1 – Quarrata

INDICE

1. I DIRITTI DEL CONTRIBUENTE

Lo Statuto dei diritti del contribuente

Il garante del contribuente

L'interpello ordinario

Come evitare o risolvere le liti con il fisco

Le novità introdotte dalla Legge di stabilità 2011 in materia di sanzioni

2. LA TASSAZIONE SULLA CASA

*(Tabelle) Le imposte dirette sul reddito derivanti dal **possesso di fabbricati non locati***

*Le imposte dirette sul reddito derivanti dal **possesso di terreni non locati***

*Le imposte dirette sul reddito derivanti da **fabbricati concessi in locazione***

*Le imposte dirette sul reddito derivanti dalla cessione di immobili (**plusvalenze**)*

*Le imposte indirette da sostenere in caso di **cessioni di fabbricati***

*Le imposte indirette da sostenere in caso di **locazione di fabbricati***

3. I TRIBUTI LOCALI SUGLI IMMOBILI

A) Imposta Municipale Propria (IMU)

B) TIA

C) COSAP

D) TARES

4. L'ADDIZIONALE REGIONALE E COMUNALE ALL'I.R.PE.F.

5. L'IMPOSTA COMUNALE SULLA PUBBLICITA' (I.C.P.)

Nota

La Guida è aggiornata al **d.l. 83/2012, pubbl. sul S.O. n. 129 della G.U. n.147 del 26.06.2012** (c.d. Decreto per la <<Crescita>>).

Per quanto riguarda l'IMU e gli strumenti deflativi del contenzioso sono state rielaborate le informazioni fornite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'Agenzia delle Entrate con "Annuario del contribuente 2012".

1. I DIRITTI DEL CONTRIBUENTE

Lo Statuto dei diritti del contribuente

La Legge 27 luglio 2000, n. 212 (denominata "Statuto dei diritti del contribuente") rappresenta una tappa importante della legislazione nazionale, in quanto è stato possibile attuare nell'ordinamento tributario i principi costituzionali di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa.

Le norme raccolte nello Statuto codificano i diritti dei contribuenti nell'ambito dell'attività di accertamento esercitata dagli uffici finanziari:

- l'Amministrazione Finanziaria deve garantire a tutti i contribuenti l'effettiva conoscenza delle disposizioni legislative in materia tributaria;
- gli atti dell'Amministrazione Finanziaria devono essere motivati e contenere tutti i presupposti di fatto e giuridici che hanno determinato l'emissione dello stesso;
- in occasione di verifiche fiscali dell'Amministrazione Finanziaria o della Guardia di Finanza, il contribuente ha diritto di essere informato delle ragioni che sono state alla base di tali controlli;
- ciascun contribuente può inoltrare, per scritto, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate o agli enti locali che gestiscono il tributo - Comune, Provincia, Regione - specifiche istanze riguardanti l'applicazione delle disposizioni tributarie.

Il Garante del contribuente

E' un organo collegiale istituito presso ogni Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate e rappresenta un valido strumento di tutela e mediazione tra i cittadini e l'Amministrazione Finanziaria.

Con la modifiche introdotte dalla Legge 183/2011 allo Statuto del Contribuente, il Garante è stato trasformato in **organo monocratico** scelto e nominato dal presidente della commissione tributaria regionale o sua sezione distaccata nella cui circoscrizione è compresa la direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate.

Il Garante è scelto tra gli appartenenti alle seguenti categorie:

- a)** magistrati, professori universitari di materie giuridiche ed economiche, notai, sia a riposo sia in attività di servizio;

b) avvocati, dottori commercialisti e ragionieri collegiati, pensionati, scelti in una terna formata, per ciascuna direzione regionale delle entrate, dai rispettivi ordini di appartenenza.

Il Garante, anche sulla base di segnalazioni inoltrate per iscritto dal contribuente o da qualsiasi altro soggetto interessato:

- presenta richieste di documenti e chiarimenti agli uffici, i quali devono rispondere entro trenta giorni;
- rivolge raccomandazioni ai dirigenti degli uffici per la tutela del contribuente e della migliore organizzazione dei servizi e li richiama al rispetto delle norme dello Statuto o dei termini relativi ai rimborsi d'imposta;
- accede agli uffici stessi per controllare la loro agibilità al pubblico nonché la funzionalità dei servizi di informazione e assistenza;
- attiva l'autotutela;
- segnala norme o comportamenti suscettibili di produrre pregiudizio per i contribuenti;
- presenta una relazione semestrale al Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Annualmente, il Garante deve presentare direttamente al Governo e al Parlamento una relazione sull'attività svolta per fornire utili notizie e dati sullo stato dei rapporti tra fisco e contribuenti, al fine di tutelare e rispettare i diritti del contribuente nel campo della politica fiscale.

Il Garante della Regione Toscana è il prof. Achille Chiappetti.

Telefono 055/4978213 – 055/4978279 – Fax 055/4978295

indirizzo: Via della Fortezza, 8 - 50129 Firenze

e mail: dr.toscana.garante@agenziaentrate.it

L'interpello ordinario

Lo Statuto del Contribuente prevede che il cittadino possa rivolgere un **quesito** all'Amministrazione Finanziaria per la soluzione ad un caso concreto (e personale) sul quale sussistono obiettive condizioni di incertezza giuridica.

Entro 120 giorni dalla presentazione dell'istanza di interpello la Direzione Regionale delle Entrate (la Direzione Centrale Normativa per gli interpelli promossi dalle imprese che conseguono un volume d'affari o ricavi non inferiore a 200 milioni di euro) deve dare una risposta scritta e motivata al contribuente.

Qualora entro il suddetto termine il contribuente non riceva alcuna risposta dall'Amministrazione Finanziaria, deve intendersi che quest'ultima concordi con l'interpretazione prospettata dal richiedente (*c.d. silenzio-assenso*).

Chi può presentare l'istanza

L'istanza deve essere presentata personalmente dal contribuente interessato.

Tra i soggetti legittimati a promuovere l'istanza di interpello figurano i sostituti di imposta (limitatamente ai quesiti inerenti le norme che disciplinano l'effettuazione delle ritenute alla fonte e gli obblighi consequenziali), i responsabili di imposta (ad esempio: i notai obbligati al pagamento dell'imposta per fatti o situazioni riferibili ai propri clienti) e i coobbligati al pagamento dei tributi.

Le materie e i casi per cui è possibile proporre l'interpello

Le istanze di interpello di competenza dell'Agenzia delle Entrate possono riguardare in particolare:

- le imposte sui redditi
- l'imposta sul valore aggiunto
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo
- le tasse sulle concessioni governative
- l'imposta sugli intrattenimenti
- altri tributi minori.

Per quanto riguarda l'IRAP, la competenza a gestire l'interpello compete necessariamente alla stessa Amministrazione che esercita in materia i poteri di accertamento.

Per i tributi che non sono di competenza dell’Agenzia delle Entrate, il contribuente può presentare l’istanza di interpello all’ente che li gestisce (ad esempio: i Comuni per l’**ICI/IMU** e gli altri tributi locali; le Province per i tributi provinciali e le Regioni per quelli regionali).

Requisiti dell’istanza

Nell’istanza occorre indicare:

- i dati identificativi del contribuente o del legale rappresentante nel caso di società;
- la descrizione circostanziata e specifica del caso concreto e personale sul quale sussistono obiettive condizioni di incertezza;
- il domicilio del contribuente o del legale rappresentante;
- la sottoscrizione del contribuente o del legale rappresentante.

In mancanza di uno di questi requisiti l’istanza è inammissibile e non produce gli effetti tipici dell’interpello.

Modalità di presentazione

L’istanza di interpello deve essere scritta in carta libera e va presentata mediante consegna a mano o spedizione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, in plico senza busta.

L’istanza deve essere presentata alla Direzione Regionale dell’Agenzia delle Entrate competente in ragione del domicilio fiscale del contribuente.

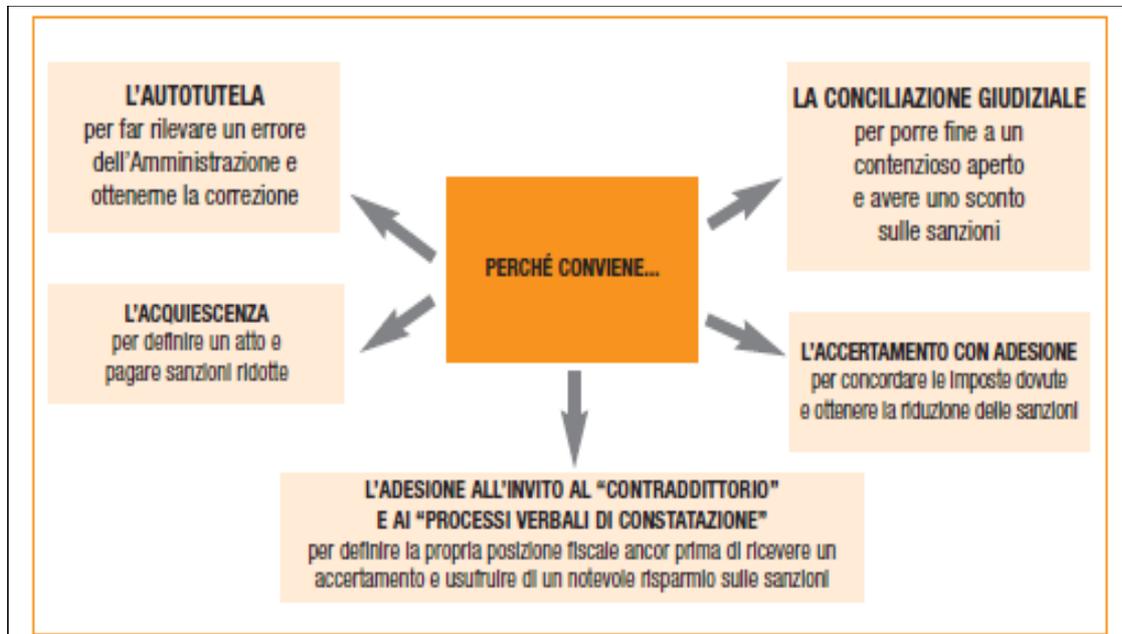
Effetti dell’interpello

La risposta dell’Amministrazione Finanziaria ha efficacia soltanto nei confronti del contribuente che ha presentato l’istanza, limitatamente al caso concreto e personale prospettato.

Per ulteriori informazioni relative alla procedura di interpello e alle diverse tipologie disciplinate dall’ordinamento tributario rinviamo all’Annuario del Contribuente reperibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it> .

COME EVITARE O RISOLVERE LE LITI CON IL FISCO

Per evitare il contenzioso tributario e sottrarsi a lunghi e costosi giudizi esistono diversi strumenti.



L'autotutela

Un atto emesso dall'Amministrazione Finanziaria o dall'ente che gestisce il tributo locale (Comune) può contenere elementi di illegittimità e, pertanto, può essere annullato o rettificato "d'ufficio", oppure su richiesta del contribuente.

Quest'ultimo può trasmettere una istanza in carta libera contenente l'esposizione sintetica dei fatti e corredata dalla documentazione idonea a dimostrare le tesi sostenute.

La domanda deve contenere:

- l'atto di cui si chiede l'annullamento;
- i motivi che fanno ritenere lo stesso illegittimo e di conseguenza annullabile integralmente od in parte.

I casi più frequenti di autotutela si hanno quando l'illegittimità deriva da:

- errore di persona;
- evidente errore logico o di calcolo;
- errore sul presupposto di imposta;

- doppia imposizione;
- mancata considerazione di pagamenti regolarmente eseguiti;
- sussistenza dei requisiti per fruire di deduzioni, detrazioni o regimi agevolativi, precedentemente negati.



ATTENZIONE

Poiché l'autotutela è per l'Amministrazione una facoltà discrezionale, la presentazione di un'istanza non sospende i termini per la presentazione del ricorso al giudice tributario. Pertanto, è necessario prestare attenzione a non far trascorrere inutilmente tali termini.

L'acquiescenza

L'accettazione dell'atto è definita "acquiescenza".

Le conseguenze sono la riduzione delle sanzioni amministrative irrogate (ad 1/3), sempre che il contribuente:

- rinunci ad impugnare l'avviso di accertamento;
- rinunci a presentare istanza di accertamento con adesione;
- provveda a pagare le somme complessivamente dovute

E' prevista un'ulteriore riduzione delle sanzioni nell'ipotesi che l'avviso di accertamento relativo ai tributi erariali non sia stato preceduto da "invito al contraddittorio".

L'accertamento con adesione

L'accertamento con adesione consente al contribuente di definire le imposte dovute ed evitare l'insorgere di una lite tributaria.

Si tratta sostanzialmente di un accordo tra il contribuente e l'ufficio che può essere raggiunto *prima* che l'avviso di accertamento venga emesso oppure *dopo* la sua notifica, sempre che il contribuente non abbia ancora presentato ricorso presso il giudice tributario.

La procedura riguarda tutte le più importanti imposte dirette ed indirette e può essere attivata dal contribuente o dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – nella cui circoscrizione territoriale il contribuente ha il domicilio fiscale - o dall'ente gestore del tributo (Comune).

CHI È AMMESSO	TUTTI I CONTRIBUENTI persone fisiche, società di persone, associazioni professionali, società di capitali, enti, sostituti d'imposta	
	LE PRINCIPALI IMPOSTE DIRETTE	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef • IRES • Irap • Imposte sostitutive sulla rivalutazione dei beni delle imprese • Imposta sostitutiva su riserve o fondi in sospensione
LE IMPOSTE DEFINIBILI	LE PRINCIPALI IMPOSTE INDIRETTE	<ul style="list-style-type: none"> • Iva • Imposta sulle successioni e sulle donazioni • Imposta di registro • Imposta ipotecaria e catastale • Invim ordinaria e decennale • Imposta sostitutiva dell'Invim • Imposta sostitutiva sulle operazioni di credito • Imposta erariale di trascrizione e addizionale regionale all'imposta erariale di trascrizione • Imposta provinciale sull'immatricolazione di nuovi veicoli
QUANDO SI PROPONE	dopo aver ricevuto un avviso di accertamento	
	dopo un controllo eseguito dall'ufficio o dalla Guardia di Finanza (accesso, ispezione, verifica)	

Le novità introdotte dalla Legge di stabilità 2011 in materia di sanzioni

La Legge 13 dicembre 2010, n. 220 ha modificato la misura delle sanzioni ridotte dovute dai contribuenti in caso di:

- acquiescenza;
- accertamento con adesione;
- definizione agevolata delle sanzioni;
- adesione agli inviti al contraddittorio e ai processi verbali di constatazione;

- conciliazione giudiziale.

Dal 1° febbraio 2011 agli atti di accertamento emessi dall’Agenzia delle Entrate, ancora definibili, si applica la riduzione delle sanzioni come dal seguente prospetto:

ISTITUTO	SANZIONE RIDOTTA DOVUTA DAL 1° FEBBRAIO 2011 (*)	LA VECCHIA MISURA
acquiescenza	1/3	1/4
accertamento con adesione		
definizione agevolata delle sanzioni		
adesione agli inviti al contraddittorio	1/6	1/8
adesione ai verbali di constatazione		
conciliazione giudiziale	40%	1/3

(*) La nuova misura della sanzione ridotta si applica con riferimento agli atti definibili emessi dagli uffici dell’Agenzia delle Entrate e ai ricorsi presentati a partire dal 1° febbraio 2011

ATTENZIONE

Dalla data di presentazione della domanda di accertamento con adesione i termini restano sospesi per un periodo di 90 giorni, sia per un eventuale ricorso, sia per il pagamento delle imposte accertate. Anche l’iscrizione a ruolo a titolo provvisorio delle imposte accertate dall’ufficio è effettuata, ricorrendone i presupposti, dopo la scadenza del termine di sospensione. Al termine di questo arco di tempo il contribuente se non ha raggiunto l’accordo con l’Amministrazione può impugnare l’atto ricevuto dinanzi alla Commissione tributaria provinciale.

Per i tributi locali di competenza comunale

Con l’intervenuta modifica apportata al Regolamento comunale in materia di entrate, anche per i tributi locali valgono le stesse regole previste per i tributi erariali. Nelle ipotesi di acquiescenza, accertamento con adesione e definizione agevolata delle sanzioni, pertanto, queste ultime sono ridotte **ad 1/3 del minimo** editale.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

La Legge di stabilità del 2011 ha modificato la misura delle sanzioni ridotte previste nell’ipotesi di ricorso all’istituto del **ravvedimento operoso**.

Le nuove misure si applicano per regolarizzare le violazioni commesse **dal 1° febbraio 2011**.

➤ **Omesso o insufficiente versamento**

Nel caso di omesso o insufficiente versamento delle imposte dovute a titolo di acconto o saldo in base alla dichiarazione dei redditi e IVA, per l'omesso o insufficiente versamento delle ritenute alla fonte operate dal sostituto di imposta, per l'omesso o parziale versamento dell'ICI, la sanzione ordinaria del **30%** è così ridotta:

- 1/10 del 30%, pari al **3%**, se il versamento in rettifica è effettuato entro 30 giorni dalla scadenza;
- 1/8 del 30%, pari al **3,75%**, se il versamento è effettuato con ritardo superiore a 30 giorni, ma entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno di imposta in cui la violazione è stata commessa.

➤ **Ravvedimento "sprint"**

La sanzione del 3% può essere ulteriormente ridotta di 1/15 per ciascun giorno di ritardo nel caso che il contribuente versi l'imposta dovuta entro il quattordicesimo giorno dalla scadenza prevista.

Ad esempio:

Data di scadenza: **17 dicembre 2012**

Data di versamento dell'imposta: 30 dicembre 2012 (**13 giorni di ritardo**)

La sanzione ridotta che deve essere applicata è pari a $[0,2\% \times 13] = \mathbf{2,6\%}$

Il 30 dicembre, pertanto, dovrà essere versata l'imposta, più la sanzione del 2,6% sull'imposta e gli interessi al tasso legale calcolati per i giorni di ritardo.

2. LA TASSAZIONE SULLA CASA

Il possesso e la cessione di immobili hanno riflessi fiscali ai fini delle imposte dirette sui redditi e delle imposte indirette.

■ I redditi fondiari dei **terreni** sono determinati in base alle risultanze catastali e si distinguono in:

- **reddito dominicale** (artt. 27-31 TUIR ¹), attribuibile al proprietario del terreno o al titolare di altro diritto reale;
- **reddito agrario** (artt.32-35 TUIR), attribuibile ai soggetti che coltivano il terreno, direttamente o avvalendosi di dipendenti.

■ I redditi fondiari dei **fabbricati** sono determinati diversamente a seconda che i fabbricati siano o meno locati a terzi.

■ Fanno parte dei redditi diversi le **plusvalenze** derivanti dalla cessione a titolo oneroso (art.67, comma 1, lett.a) e b) del TUIR) di:

- **terreni lottizzati** o fatti oggetto di opere intese a renderli edificabili, ovvero edifici costruiti su tali terreni;
- **terreni agricoli** acquistati da non più di cinque anni;
- **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria** secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione;
- **fabbricati** o **porzioni di fabbricato** che non derivano da lottizzazioni di terreni, acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Si ricorda che, a norma dell'art. 8 comma 1 del DLgs. 23/2011, l'IMU, la cui introduzione è stata anticipata a livello sperimentale a decorrere dal 2012, sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari degli immobili non locati.

Pertanto, a far data **dal 1° gennaio 2012**, in relazione alle unità immobiliari urbane non locate è dovuta l'IMU, mentre **non sono più dovute l'IRPEF e le relative addizionali**.

Per i fabbricati locati a terzi, invece, sono dovuti, nello stesso tempo, sia l'IMU sia l'IRPEF e le relative addizionali.

¹ Testo Unico delle Imposte sui Redditi (D.P.R. 22.12.1986, n. 917)

Si ricorda, infine, che a partire dall'anno 2013, la deduzione forfetaria per i redditi prodotti dalla locazione di immobili passa dal 15% al 5% secondo le disposizioni introdotte dalla Legge 92/2012.

Per maggior chiarezza espositiva alleghiamo alcuni prospetti riepilogativi da cui è possibile ricavare i **quadri della dichiarazione dei redditi** che sono interessati dal possesso/trasferimento degli immobili e la citazione di alcuni documenti della prassi (circolari e risoluzioni ministeriali) sulle singole materie.

Tabella 1 – Le imposte dirette sui redditi derivanti dal possesso di fabbricati non locati

Situazione del fabbricato	Titolo del possesso	Base imponibile	Esclusioni	Norma e prassi
Fabbricati abitativi , esistenti sul territorio nazionale, iscritti o da iscriversi nel catasto fabbricati	Piena proprietà (oppure) Diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione, ecc.)	Rendita catastale attribuita alla singola unità immobiliare, rivaluta del 5%, rapportata alla percentuale di possesso e alla durata di possesso nell'anno. In mancanza della rendita definitiva deve essere attribuita una rendita presunta calcolata prendendo come riferimento unità immobiliari similari.	- Abitazione principale e pertinenze - Abitazione in uso gratuito a familiari se non è proprietario di abitazione principale (*) - Abitazione in corso di ristrutturazione se non è effettivamente utilizzata	Artt. da 36 a 42 del TUIR Quadro RB modello UNICO PF 2012 (* <i>RM 13/E, 11.02.2000; deduzione abitazione principale solo per una unità immobiliare</i>)
Fabbricati non abitativi , esistenti sul territorio nazionale, iscritti o da iscriversi nel catasto fabbricati	Piena proprietà (oppure) Diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione, ecc.)	Rendita catastale attribuita alla singola unità immobiliare, rivaluta del 5%, rapportata alla percentuale di possesso e alla durata di possesso nell'anno. In mancanza della rendita definitiva deve essere attribuita una rendita presunta calcolata prendendo come riferimento unità immobiliari similari.	- Fabbricati adibiti esclusivamente alla attività professionale o di impresa - Fabbricati destinati al culto e a sede aperta di museo o biblioteca, purchè al proprietario non derivi alcun reddito - Unità immobiliare in ristrutturazione, non utilizzata - Costruzioni rurali d.l. 557/93 e successive modificazioni	Artt. da 36 a 42 del TUIR Quadro RB modello UNICO PF 2012
Fabbricati situati all'estero² a qualsiasi uso destinato	Persone fisiche residenti in Italia (comunitarie e non) titolari del diritto di piena proprietà ovvero di altro diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione, ecc.)	Immobile situato in Paesi UE o SEE: il valore e' quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile e' situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale Immobili situati in Paesi extra UE o SEE: costo storico risultante dall'atto di acquisto ovvero valore di mercato rilevato nel luogo dove l'immobile è situato	E' riconosciuto un credito d'imposta per le imposte patrimoniali assolte all'estero	Art. 67, lett.f), TUIR Art. 19, commi da 13 a 23, D.L. 201/2011 (<i>convertito con modificazioni con Legge 44/2012</i>) Quadro RM, RW modello UNICO PF 2012 Circolare AE, n.28/E del 04.07.2012

² L'imposta patrimoniale è stata istituita con d.l. 201/2011 a decorrere dal 1° gennaio 2011.

Tabella 2 – Le imposte dirette sui redditi derivanti dal possesso di terreni non locati

Situazione del fabbricato	Titolo del possesso	Base imponibile	Esclusioni	Norma e prassi
Terreni, esistenti sul territorio nazionale, iscritti o da iscriversi nel catasto dei terreni	Piena proprietà (oppure) Diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione, ecc.)	Reddito dominicale e agrario (se il fondo è coltivato ³) proporzionale alla durata del possesso e alla quota corrispondente al diritto di proprietà o di godimento, rivalutati, rispettivamente dell'80% e del 70%.	- Terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani - Terreni concessi in affitto per usi non agricoli (redditi diversi) - Terreni produttivi di reddito d'impresa - Terreni, parchi, giardini aperti al pubblico o la cui conservazione è di pubblico interesse	Artt. da 25 a 35 del TUIR Quadro RAmodello UNICO PF 2012
Terreni situati all'estero non locati	Personе fisiche residenti in Italia (comunitarie e non) titolari del diritto di piena proprietà ovvero di altro diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione, ecc.)	Immobile situato in Paesi UE o SEE: il valore e' quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile e' situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale Immobili situati in Paesi extra UE o SEE: costo storico risultante dall'atto di acquisto ovvero valore di mercato rilevato nel luogo dove l'immobile è situato	E' riconosciuto un credito d'imposta per le imposte patrimoniali assolte all'estero	Art. 67, lett.f), TUIR Art. 19, commi da 13 a 17, D.L. 201/2011 (convertito con modificazioni con Legge 44/2012) Quadro RM, RW modello UNICO PF 2012 Circolare AE, n.28/E del 04.07.2012

Tabella 3 – Le imposte dirette sui redditi derivanti dal possesso di fabbricati concessi in locazione

Tipologia di fabbricato	Tipologia di contratto di locazione	Base imponibile	Criterio	Norma e prassi
Fabbricati ad uso abitativo, esistenti sul territorio nazionale, iscritti o da iscriversi nel catasto fabbricati	Contratti a canone libero o transitori	Per ogni singola unità immobiliare il valore maggiore tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 15%	Il canone di locazione è quello maturato nell'anno in base al contratto, eventualmente rivalutato ai fini ISTAT. L'importo da considerare è solo quello relativo alla locazione dell'immobile (no spese condominiali, utenze....) Se è previsto un unico canone per la locazione di più immobili, il reddito percepito deve essere ripartito in proporzione alle rendite delle singole unità immobiliari	Artt. da 36 a 42 del TUIR Quadro RB modello UNICO PF 2012 Quadro CR8 per credito d'imposta per canoni di locazione non percepiti Art. 26, TUIR
	Contratti "assistiti" (contratti stipulati con l'intervento delle organizzazioni di categoria dei proprietari dei fabbricati e degli inquilini) Legge 431/98	Per ogni singola unità immobiliare il valore maggiore tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 15% (come nell'ipotesi precedente).	Il canone di locazione è quello maturato nell'anno in base al contratto, eventualmente rivalutato ai fini ISTAT. L'importo da considerare è solo quello relativo alla locazione dell'immobile	Artt. da 36 a 42 del TUIR Quadro RB modello UNICO PF 2012 Quadro CR8 per credito d'imposta per canoni di locazione non percepiti Art. 26, TUIR

³ In tal caso, il proprietario del terreno non dichiara alcun reddito.

		<i>E' prevista una ulteriore riduzione del reddito del 30% che deve essere calcolata dopo aver confrontato il canone di locazione ridotto del 15% e la rendita catastale rivalutata (*)</i>	(no spese condominiali, utenze....) Se è previsto un unico canone per la locazione di più immobili, il reddito percepito deve essere ripartito in proporzione alle rendite delle singole unità immobiliari	
Fabbricati ad uso non abitativo (commerciale)	-	Per ogni singola unità immobiliare il valore maggiore tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 15%	Il canone di locazione è quello maturato nell'anno in base al contratto, eventualmente rivalutato ai fini ISTAT. L'importo da considerare è solo quello relativo alla locazione dell'immobile (no spese condominiali, utenze....) Se è previsto un unico canone per la locazione di più immobili, il reddito percepito deve essere ripartito in proporzione alle rendite delle singole unità immobiliari	Artt. da 36 a 42 del TUIR <i>Quadro RB modello UNICO PF 2012</i> <i>Quadro CR8 per credito d'imposta per canoni di locazione non percepiti</i> Art. 26, TUIR
Fabbricati situati all'estero ⁴ a qualsiasi uso destinato	Canone imponibile all'estero	Imponibile in Italia senza deduzione del 15%. Credito d'imposta per le imposte pagate all'estero	Criterio di cassa	Art. 67, comma 1, lett.f), TUIR Art.70, TUIR Quadro RL 12 Unico 2012 PF Quadro CR per credito d'imposta <i>Circolare AE, n.28/E del 04.07.2012</i>
	Canone non imponibile all'estero	Canone imponibile percepito in Italia ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese		

(*) ad esempio: canone di affitto convenzionale 4.000 euro; reddito effettivo $(4.000 - 15\%) = 3.400$, rendita catastale rivalutata pari a 1.000; la tassazione avviene in base al reddito effettivo (3.400 euro) ridotto di un ulteriore 30% (2.380 euro). Se la tassazione avviene in base alla rendita catastale, il locatore beneficia dell'ulteriore riduzione del 30% sulla rendita stessa.

Tabella 4 – Le imposte dirette sui redditi derivanti dalla cessione di immobili (plusvalenze)

Provenienza	Tipologia di fabbricato	Tassazione in caso di cessione	Base imponibile	Norma e prassi
Successione	Fabbricati	Mai	-	Art.67, comma 1, lett.b), TUIR
	Terreni non edificabili	Mai	-	Art.67, comma 1, lett.b), TUIR
		Sempre	Corrispettivi percepiti	Art.67, comma 1, lett.b), TUIR Art. 68, comma 2, TUIR

⁴ L'imposta patrimoniale sugli immobili situati all'estero è stata istituita con d.l. 201/2011 a **decorrere dal 1° gennaio 2011**.

	Terreni edificabili non lottizzati sui quali non sono state eseguite opere di urbanizzazione		<p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Valore dichiarato in successione + costi inerenti) x (indice ISTAT + INVIM + Imposta di successione]</p>		
	Terreni lottizzati o sui quali sono state eseguite opere intese a renderli edificabili	Sempre	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Valore normale del terreno alla data di inizio INVIM + Imposta di successione]</p>		Art.67, comma 1, lett.b), TUIR Art. 68, comma 2, TUIR
Donazione	Fabbricati	Sì, se ceduti entro 5 anni dall'atto di acquisto o di costruzione del donante e non adibiti per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione ad abitazione principale del cedente oppure dei suoi familiari	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Prezzo di acquisto o costo di costruzione del donante + altri costi inerenti + manutenzioni straordinarie]</p>		Art.67, comma 1, lett.b), TUIR Art.68, comma 1, TUIR
	Terreni non edificabili	Sì, se ceduti entro 5 anni dall'acquisto del donante	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Prezzo di acquisto sostenuto dal donante + altri costi inerenti]</p>		Art.67, comma 1, lett.b), TUIR Art.68, comma 1, TUIR
	Terreni edificabili non lottizzati sui quali non sono state eseguite opere di urbanizzazione	Sempre	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[(Valore dichiarato nell'atto di donazione + costi inerenti) x indice ISTAT + INVIM + Imposta di donazione]</p>		Art.67, comma 1, lett.b), TUIR Art.68, comma 1, TUIR RM n.2/E del 2005
	Terreni lottizzati o sui quali sono state eseguite opere intese a renderli edificabili	Sempre	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere + costi inerenti (tra cui devono essere compresi gli oneri di urbanizzazione)]</p>		Art.67, comma 1, lett.a), TUIR Art.68, comma 2, TUIR RM n.319/E del 24.07.2008
Acquisto	Fabbricati	Sì, se ceduti entro 5 anni dall'atto di acquisto o di costruzione del donante e non adibiti per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione ad abitazione principale del cedente oppure dei suoi familiari	<i>Acquisto a titolo oneroso</i>	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Prezzo di acquisto o costo di costruzione del donante + altri costi inerenti + manutenzioni straordinarie]</p>	Art.67, comma 1, lett.b), TUIR Art.68, comma 1, TUIR
			<i>Costruzione (no lottizzazione)</i>	<p style="text-align: center;">Corrispettivi percepiti</p> <p style="text-align: center;">(-) meno</p> <p>[Spese di costruzione (compreso la demolizione dei fabbricati) +</p>	

				altri costi inerenti]	
	Terreni non edificabili	Si, se ceduti entro 5 anni dall'acquisto	Corrispettivi percepiti (-) meno [Prezzo di acquisto + costi inerenti]		TUIR, art.67, comma 1, lett.b) TUIR, art.68, comma 1
	Terreni edificabili non lottizzati sui quali non sono state eseguite opere di urbanizzazione	Sempre	Corrispettivi percepiti (-) meno [(Prezzo di acquisto + costi inerenti) x indice ISTAT + INVIM]		TUIR, art.67, comma 1, lett.b) TUIR, art.68, comma 2
	Terreni lottizzati o sui quali sono state eseguite opere intese a renderli edificabili	Sempre	Terreni acquistati oltre 5 anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere	Corrispettivi percepiti (-) meno (Valore normale del quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione o delle opere + costi inerenti)	TUIR, art.67, comma 1, lett. a) TUIR, art.68, comma 2
			Terreni acquistati NON oltre 5 anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere	Corrispettivi percepiti (-) meno (Prezzo di acquisto + costi inerenti)	

Tabella 5 – Le imposte indirette sul reddito da sostenere nel caso di cessione di fabbricati

Cedente	Periodi	Acquirente	Iva	Registro	Ipo/catastale	Prezzo / Valore	Norme
Imprese costruttrici	Entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Privato con requisiti "prima casa" e non di lusso	4%	168 euro	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Art 40, DPR 131/86 Art.10 TUIR 347/90
		Qualunque, fabbricato rientrante nella Legge Tupini (non prima casa)	10%	168 euro	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Art 40, DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
		Qualunque, fabbricato non rientrante nella Legge Tupini o di lusso	21%	168 euro	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Art 40, DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
Imprese di ristrutturazione	Entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Privato con requisiti prima casa e non di lusso	4%	168 euro	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Art 40, DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
		Qualunque, fabbricato rientrante o meno nella legge Tupini (non prima casa) o di lusso	10%	168 euro	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Art 40, DPR 131/86 Art.10 TU 347/90

Imprese costruttrici / ristrutturazione	Oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Privato, con requisiti prima casa e non di lusso	Esente ⁵	3%	168 + 168 euro	Si	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Tariffa parte I, art.1, 5° periodo, DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
		Privato, senza requisiti prima casa e non di lusso	Esente (vedi nota 6)	7%	(2% + 1%)	Si	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Tariffa parte I, art.1, 2° periodo, DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
		Altre imprese	Esente (vedi nota 6)	7%	(2% +1%)	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Tariffa, parte I, art.1, 2° periodo DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
		Impresa con oggetto esclusivo o principale la rivendita di immobili che intende ritrasferire l'immobile entro 3 anni ⁶	Esente (vedi nota 6)	1%	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Tariffa, parte I, art.1, 6° periodo DPR 131/86 Art.10 TU 347/90

Tutte le imprese	Cessione di immobili abitativi non ancora ultimati o in corso di ristrutturazione	Chiunque	Vedi nota (*)	168 euro	168 + 168 euro	NO	Art. 10, co.1, n. 8-bis, DPR 633/72 Tariffa, parte I, art.1, 6° periodo DPR 131/86 Art.10 TU 347/90
Privato		Privato, con requisiti prima casa non di lusso	Fuori campo	3%	168 + 168 euro	Si	Tariffa, parte I, art.1 5° periodo DPR 131/86 Art. 10, TU 347/90
		Privato, senza requisiti prima casa non di lusso	Fuori campo	7%	2% + 1%	Si	Tariffa, parte I, art.1 5° periodo DPR 131/86 Art. 10, TU 347/90
		Altro, senza requisito prima casa	Fuori campo	7%	2% + 1%	NO	Tariffa, parte I, art.1 2° periodo DPR 131/86 Art. 10, TU 347/90

(*) Aliquote IVA:

4% se sussistono i requisiti "prima casa";

10% case di abitazione non di lusso secondo i criteri DM 2.8.1969; fabbricati rientranti nella Legge Tupini (Legge N. 408/49); fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'art.31, Legge 5.8.1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lett. a) e b) del primo comma dello stesso articolo, se ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi;

21% case di abitazione di lusso

Tabella 6 – Le imposte indirette sul reddito da sostenere nel caso di locazione di fabbricati

Tipologia di immobili	IVA	Registro	Norme
-----------------------	-----	----------	-------

⁵Queste cessioni sono in alternativa soggette a IVA qualora nel relativo atto il cedente **abbia optato** per l'applicazione dell'IVA

⁶Tutti gli immobili di categoria A, **esclusi gli uffici (A10)**

Immobili strumentali per natura (classificati catastalmente nelle categorie B, C, D, E, A10)	Esente ⁷	1% del canone di locazione	Art.10, n.8 DPR 633/72 Tariffa, parte I, art.5, DPR 131/86
Altre tipologie di immobili (classificati catastalmente nelle categorie A/1,2,3,4,5,6,7,8,9,11)	Esente	2% del canone di locazione	Art.10, n.8 DPR 633/72 Tariffa, parte I, art.5, DPR 131/86
Contratto di comodato di beni immobili	Fuori campo IVA	168 euro	Tariffa, parte I, art.5, n.4 DPR 131/86

⁷ Il D.L. 22 giugno 2012, n.83 (in SO n.129, relativo alla G.U. Del 26.06.2012, n.147) ha disposto (con l'art. 9, comma 1, lettera a)) la modifica dell'art. 10, comma primo, numeri 8, 8-bis, 8-ter.):

L'esenzione non si applica alle locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Nel caso in cui il locatore sia un soggetto privato la locazione E' ESCLUSA dall'IVA.

3. I TRIBUTI LOCALI SUGLI IMMOBILI

L'art. 53 della Costituzione stabilisce che "tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva" e che "il sistema tributario è informato a criteri di progressività".

La disciplina del tributo nel sistema normativo italiano è fissata dalla legge ordinaria (fonte di rango primario). La legge determina l'individuazione dei *soggetti passivi*, del *presupposto d'imposta*, dei criteri di *determinazione dell'imponibile* e delle *sanzioni*, mentre, la fonte regolamentare (secondaria) disciplina ciò che concerne gli aspetti sostanziali e procedurali dei singoli tributi, con riferimento alle modalità della dichiarazione, della riscossione, del controllo, della determinazione delle aliquote, ecc. .

Il tributo è una prestazione patrimoniale coattiva, imposta con atto autoritativo da un soggetto che esercita un potere (Stato o altro ente pubblico), finalizzata al soddisfacimento di bisogni pubblici.

I tributi sono così classificati: **imposte, tasse e contributi**.

A) L'Imposta Municipale propria (IMU) (in vigore dal 1° gennaio 2012)

Con il decreto legge n. 201/2011 è stata anticipata al 2012 l'introduzione dell'Imposta municipale propria, originariamente prevista a partire dal 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 23/2011.

L'adozione dell'imposta dal 2012 è considerata sperimentale fino al 2014, per poi passare a regime dal 2015 .

L'imposta municipale propria è dovuta su tutti gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze.

ATTENZIONE

Ai fini dell'applicazione dell'imposta è considerata abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente ed ha la residenza anagrafica. Le pertinenze, invece, sono solo quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel limite massimo di una per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto insieme alla casa di abitazione.

L'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati e l'ICI.

Come si calcola la base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile, determinato – per quelli iscritti in catasto – moltiplicando la rendita in vigore all'inizio dell'anno, rivalutata del 5%, per uno dei seguenti coefficienti:

- **160** per i fabbricati inseriti nel gruppo catastale A (ad esclusione di quelli A/10) e nelle categorie C/2, C/6 e C/7
- **140** per i fabbricati censiti nel gruppo catastale B e nelle categorie C/3, C/4 e C/5
- **80** per i fabbricati inseriti nelle categorie catastali A/10 e D/5
- **60** per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (ad esclusione della categoria D/5) (***Il moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013 !***)
- **55** per i fabbricati inseriti nella categoria catastale C/1.

Per i terreni agricoli, la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio, rivalutato del 25% e poi moltiplicato per i seguenti coefficienti:

- **110** per i terreni detenuti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola
- **135** in tutti gli altri casi.

Le aliquote stabilite dal Comune di Quarrata per l'anno 2012

Aliquota di base: **0,86%**

Aliquota per l'abitazione principale e pertinenze: **0,45%**

Aliquota per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado (a condizione che vi abbia stabilito la residenza anagrafica) e per le abitazioni locate con contratto a canone concordato (art.2, co.3, Legge 431/98) a soggetti che li utilizzano quale abitazione principale: **0,76%**

Aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133: **0,2%**

Aliquota per abitazioni sfitte e/o a disposizione (*vedi regolamento IMU – approvato con Deliberazione C.C. n. 43 del 25.06.2012*): **1,06%**

Le detrazioni

I possessori della casa di abitazione principale e delle relative pertinenze (una al massimo per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7) possono detrarre dall'imposta dovuta per questi immobili, fino a concorrenza dell'ammontare dovuto, l'importo annuo di **200 euro**, da rapportare al periodo dell'anno per il quale è stata destinata ad abitazione principale: se l'utilizzo come abitazione principale è da attribuirsi a più soggetti passivi, a prescindere dalla quota di possesso la detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota per cui si verifica tale destinazione.

Per gli anni 2012 e 2013, alla detrazione base se ne può aggiungere una **ulteriore** di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimori abitualmente e sia residente anagraficamente nella stessa unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'ammontare complessivo di questa ulteriore detrazione non può essere superiore a 400 euro.

B) La Tariffa di igiene ambientale per la gestione dei rifiuti urbani (TIA)

L'art.49 del d.lgs. N.22/97 (Decreto Ronchi), il D.P.R. 27 aprile 1999, n. 158, "*Regolamento recante norme per la elaborazione dei rifiuti - metodo normalizzato*", le Circolari ministeriali n.119/E del 7.5.1998, n.111/E del 21.5.1999 e la Circolare del Ministero dell'Ambiente del 7.10.1999, rappresentano la normativa di riferimento per gli enti locali in materia di tariffa dei rifiuti.

La tariffa di igiene ambientale è dovuta da chiunque occupi oppure conduca locali, a qualsiasi uso destinati, a aree scoperte ad uso privato esistenti nelle zone del territorio comunale.

La tariffa è approvata dal Comune e risponde a tre principi fondamentali:

- 1) sostenibilità ambientale, perchè auspica comportamenti virtuosi rispetto all'ambiente;
- 2) sostenibilità economica, rispondendo ad un equilibrio fra entrate ed uscite;
- 3) equità contributiva, poiché si paga soltanto per il servizio effettivamente fornito.

La tariffa riguarda le utenze domestiche e le utenze non domestiche.

in entrambi i casi il calcolo viene effettuato utilizzando il metodo normalizzato.

La tariffa è costituita da due parti:

- una **parte fissa**, determinata in relazione alle componenti fisse o indivisibili del costo del servizio;
- una **parte variabile**, che deve coprire i costi connessi alla gestione del ciclo (costi di raccolta, di trasporto, di trattamento, di smaltimento) e che viene rapportata alla quantità di rifiuti prodotti da ciascun utente.

NOTA: LA QUESTIONE IVA SULLA TIA

La Corte Costituzionale, con la **pronuncia n. 238 del 24.7.2009**, si è espressa nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 2, comma 2, secondo periodo, del d.lgs. 31.12.1992, n. 546 (in materia di contenzioso tributario), sancendo la competenza giurisdizionale delle Commissioni Tributarie in materia di controversie relative allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (e pertanto anche della T.I.A.).

L'eventuale riconoscimento del carattere tributario della Tariffa, disciplinata dall'art. 49 del d.lgs. 5.2.1997, n. 22 pone un problema interpretativo connesso all'applicazione o meno dell'IVA nei confronti dell'utente finale, in particolare per colui che non è titolare di una partita IVA.

Tuttavia, l'applicazione dell'IVA attiene ad una disciplina speciale prevista dal D.P.R. 633/72 ed anche un intervento della Consulta in merito non può travalicare l'impianto normativo esistente, dal momento che, sebbene ad oggi il Regolamento Ministeriale previsto dal comma 6 dell'art. 238 del d.lgs. 152/06 non sia stato ancora emanato, nella determinazione della Tariffa di Igiene Ambientale è comunque prevista la suddivisione in una parte fissa (investimenti per le opere) e in una parte variabile (in rapporto alla quantità di rifiuti conferiti).

Il primo comma dell'art. 238 del citato decreto, attualmente in vigore, individua, infatti, come corrispettivo la *"tariffa ... per lo svolgimento del servizio di raccolta, recupero e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e ricomprende anche i costi indicati dall'art. 15 del d.lgs. N. 36/03 ..omissis."*

L'interpretazione letterale della norma non contrasta pertanto con l'art. 3 del D.P.R. 633/72 relativamente il presupposto oggettivo previsto per le "prestazioni di servizi".

Sarà cura del Comune di Quarrata e del gestore del servizio di smaltimento dei rifiuti (C.I.S. S.r.l. di Montale) informare tempestivamente gli utenti circa le novità legislative che dovessero intervenire in merito all'applicazione dell'imposta in esame e all'eventuale iter predisposto dal legislatore per ottenere il rimborso delle somme pregresse versate a tale titolo.

C) Il Canone di occupazione del suolo e delle aree pubbliche (C.O.S.A.P.)

Ai sensi dell'art. 63 del d.lgs. N.446/97, il Comune di Quarrata ha istituito, in sostituzione della Tassa di Occupazione Suolo Pubblico (TOSAP), il C.O.S.A.P., vale a dire, chiunque occupi - anche senza titolo - in maniera temporanea o permanente spazi ed aree appartenenti al demanio o patrimonio indisponibile comunale o gli spazi ad essi sottostanti e soprastanti nei limiti di quanto previsto dal regolamento comunale, è tenuto al pagamento di un canone annuo.

Il canone si applica, altresì, alle occupazioni realizzate su tratti di aree private sulle quali risulta costituita, nei modi e nei termini di legge, la servitù di pubblico passaggio.

D) TARES (in vigore dal 1° gennaio 2013)

In base al d.l. 201/2011, il sistema fiscale municipale che insiste sui rifiuti viene riordinato con la soppressione dal 01.01.2013 dei prelievi relativi alla gestione dei rifiuti

urbani, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria, compresa l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza, e la contestuale istituzione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (**TARES**).

Tale tributo è volto a coprire i costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti avviati allo smaltimento e i costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni.

La tariffa sarà commisurata all'anno solare e alla quantità e qualità media ordinaria di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte.

La disciplina per l'applicazione del tributo è demandata ai regolamenti adottati dai Consigli comunali, sebbene numerose indicazioni – sui criteri di determinazione della tariffa, su specifiche ipotesi di riduzioni tariffarie, sugli aspetti procedurali concernenti la presentazione della dichiarazione e l'accertamento nonché le sanzioni – siano contenute nel decreto stesso.

Riferimento normativo	Art. 14 del d.l. 201/2011
Decorrenza	1° gennaio 2013
Novità per i Comuni	Istituzione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES)
Dove	Tutti i Comuni del territorio nazionale
Finalità del provvedimento	Il tributo è volto a coprire - i costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, svolto in regime di privativa dai Comuni; - i costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni.
Soggetto attivo	Il Comune nel cui territorio insiste, interamente o prevalentemente, la superficie degli immobili assoggettati al tributo è soggetto attivo dell'obbligazione tributaria.
Soggetto passivo	È soggetto passivo del tributo chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Il tributo è dovuto da coloro che occupano o detengono i locali o le aree tassate, con vincolo di solidarietà tra i componenti del nucleo familiare o tra coloro che usano in comune i locali o le aree. In caso di utilizzi temporanei (entro i 6 mesi dello stesso anno solare), il soggetto passivo è il possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.
Aree escluse dalla tassazione	Sono escluse dalla tassazione le aree scoperte accessorie o di pertinenza a civili abitazioni e le aree comuni condominiali non detenute o occupate in via esclusiva.
Criteri di determinazione del tributo	Il tributo è corrisposto in base a tariffa: - commisurata ad anno solare . Ad ogni anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria; - commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie , in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte. La tariffa è composta da: - una quota determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio di gestione dei rifiuti (investimenti per le opere e relativi ammortamenti); - una quota rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione; - i costi dello smaltimento dei rifiuti.
Modalità attuativa di determinazione della tariffa	I criteri per l'individuazione del costo del servizio di gestione dei rifiuti e per la determinazione della tariffa sono stabiliti con regolamento da

	<p>emanare entro il 31 ottobre 2012, su proposta del Ministro dell'economia e del Ministro dell'ambiente. Tale regolamento si applica a decorrere dall'anno successivo alla data della sua entrata in vigore.</p> <p>In via transitoria, dal 1° gennaio 2013 si applicano le disposizioni del DPR 158/99 recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani.</p> <p>Alla tariffa così determinata si applica una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni.</p> <p>I Comuni possono con deliberazione del Consiglio comunale, modificare la misura della maggiorazione fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona dove è ubicato.</p>
Modifiche al regime fiscale	<p>Il Comune con proprio regolamento può prevedere riduzioni tariffarie, nella misura massima del 30%, nel caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni con unico occupante; - abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo; - locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti a uso stagionale o a uso non continuativo, ma ricorrente; - abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di 6 mesi all'anno, all'estero; - fabbricati rurali ad uso abitativo. <p>Ulteriori riduzioni della tariffa sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per le zone in cui non è effettuata la raccolta, il tributo è dovuto in misura non superiore al 40% della tariffa da determinare, anche in maniera graduale, in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta; - relativamente alla raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche sono assicurate riduzioni nella modulazione della tariffa; - nel caso di recupero dei rifiuti, alla tariffa è applicato un coefficiente di riduzione proporzionale alle quantità di rifiuti assimilati che il produttore dimostri di aver avviato al recupero; - altre deliberate dal Consiglio comunale (sotto forma di riduzioni ed esenzioni).
Termini	<p>Il Consiglio comunale determina, con apposito regolamento, la disciplina per l'applicazione del tributo e approva le tariffe del tributo entro il termine fissato dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione, in conformità al piano finanziario del servizio di gestione dei rifiuti urbani.</p>
Tributi soppressi	<p>Dal 1° gennaio 2013 sono soppressi tutti i vigenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria, compresa l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza.</p>

4. L'ADDIZIONALE REGIONALE E COMUNALE ALL'I.R.Pe.F.

Sono obbligati al versamento dell'addizionale regionale e comunale all'IRPEF tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, per i quali, nell'anno di riferimento, risulta dovuta l'I.R.Pe.F. al netto delle detrazioni di imposta riconosciute e dei crediti d'imposta per i redditi prodotti all'estero che hanno subito la ritenuta di imposta a titolo definitivo.

La base imponibile per il calcolo delle addizionali regionale e comunale è costituita dal **reddito complessivo al netto degli oneri deducibili e della rendita dell'abitazione principale (e relative pertinenze)**.

Per i titolari di reddito da lavoro dipendente e assimilati, le addizionali regionale e comunale all'I.R.Pe.F., sono determinate direttamente dai sostituti di imposta all'atto dell'effettuazione delle operazioni di conguaglio relative a tali redditi.

Per i possessori di redditi diversi da quelli di lavoro dipendente e assimilati, la determinazione e il pagamento delle addizionali avvengono in sede di dichiarazione dei redditi (utilizzando il modello di pagamento F24 in via telematica, oppure, presso uno sportello bancario o postale).

Addizionale regionale

A decorrere dall'anno di imposta 2012 l'addizionale regionale è stata stabilita di:

- **1,23%** per redditi fino a 75.000 euro;
- **1,73%** per redditi oltre 75.000 euro.

Addizionale comunale

L'addizionale comunale per il Comune di Quarrata per l'anno di imposta 2012 è stata confermata pari allo **0,7%**.

5. L'IMPOSTA COMUNALE SULLA PUBBLICITA' (I.C.P.)

L'Imposta Comunale sulla Pubblicità è un tributo che grava sulla diffusione di messaggi pubblicitari.

Sono considerati tali tutti i messaggi diffusi mediante insegne, cartelli, targhe, standardi o qualsiasi altro mezzo diverso da quello assoggettato al diritto sulle pubbliche affissioni.

Il tributo deve essere versato in via principale **da colui che dispone, a qualsiasi titolo, del mezzo attraverso il quale il messaggio pubblicitario viene diffuso**. E' solidamente obbligato al pagamento dell'imposta, colui che produce o vende la merce o fornisce i servizi oggetto della pubblicità.

L'imposta sulla pubblicità è calcolata in base alla superficie della *"minima figura piano geometrica in cui è circoscritto il mezzo pubblicitario indipendentemente dal numero dei messaggi in esso contenuti"*. Tale norma, contenuta al comma 1 dell'articolo 7 del d.lgs. 15 novembre 1997, n. 507, prende come base di determinazione del tributo la superficie del mezzo pubblicitario utilizzato, essendo del tutto irrilevante il numero dei messaggi che attraverso esso vengono diffusi.

Prima di iniziare la pubblicità, ai sensi dell'articolo 8 del d.lgs. N. 507/93, il soggetto che espone il messaggio pubblicitario **deve presentare la dichiarazione** in cui devono essere indicate le caratteristiche, la durata della pubblicità e l'ubicazione dei mezzi pubblicitari.

La dichiarazione deve essere presentata al Comune e vale anche per gli anni successivi se non si verificano modificazioni che comportano un diverso ammontare dell'imposta.