



ASSOLOMBARDA

Guida alle imposte locali

Dispensa n° 14/2021

A cura

Settore Fisco e Diritto d'Impresa

La guida è stata chiusa in data 20 novembre 2021

Indice Contenuti

1. Introduzione	4
2. IMU	
Aspetti generali	6
2.1. Presupposto impositivo	7
2.2. Abitazione principale	7
2.3. Soggetti passivi	8
2.4. Base imponibile	8
2.5. Aliquote	9
2.6. Esenzioni	10
2.7. Agevolazioni	11
2.8. Liquidazione e versamenti	13
2.9. Dichiarazione e aspetti sanzionatori	15
3. TARI	
Aspetti generali	16
3.1. Presupposto impositivo	17
3.2. Soggetti passivi	17
3.3. Base imponibile	17
3.4. Tariffe	18
3.5. Esclusioni e riduzioni	18
3.6. Scadenze di versamento	20
3.7. Dichiarazione e aspetti sanzionatori	21



Introduzione

La guida, realizzata dal Settore Fisco e Diritto d'Impresa di Assolombarda, è rivolta a chi all'interno delle imprese si occupa della **gestione fiscale** e **amministrativa** degli immobili, con particolare riferimento alle imposte locali.

La fiscalità locale gravante sulle imprese rappresenta uno tra i fattori principali di attrattività di un territorio e, quindi, delle scelte di localizzazione delle realtà produttive. Per queste ragioni, Assolombarda segue con particolare attenzione la materia, dialogando con le Amministrazioni locali e svolgendo un monitoraggio costante degli indicatori fiscali nei principali Comuni dell'area di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia.

In particolare:

- è stato istituito da qualche anno un **Desk Fiscalità Locale** per assistere le imprese associate nelle loro problematiche in materia di tributi locali;
- con alcuni Comuni sono stati attivati canali di collaborazione attraverso la stipula di protocolli d'intesa. Con questi accordi sono stati raggiunti rilevanti risultati in termini di risparmio d'imposte, di incentivi, di semplificazioni amministrative e di miglioramento dei rapporti tra le imprese e i Comuni interessati;
- viene monitorata annualmente la fiscalità locale della maggior parte dei Comuni dei territori di Assolombarda, con particolare riferimento alle aliquote e tariffe relative all'IMU, alla TARI, agli oneri di urbanizzazione e all'addizionale comunale. Il monitoraggio delle scelte delle Amministrazioni sulla fiscalità locale consente di costruire un quadro conoscitivo utile tanto alle imprese (per indirizzare correttamente gli investimenti immobiliari) quanto ai Comuni (per la

valorizzazione del territorio e lo sviluppo della sua attrattività, anche attraverso la condivisione di *best practice*).

La sintesi di questi dati è contenuta nel [Rapporto sulla Fiscalità Locale](#), giunto quest'anno alla sua 9° edizione;

Da alcuni anni, inoltre, è disponibile sul sito dell'Associazione un **Portale della fiscalità locale** dove è possibile consultare i dati del Rapporto ed entrare nel dettaglio della fiscalità locale di ogni singolo Comune.

All'interno del portale sono, inoltre, presenti due pagine dedicate alle attività dei Comuni sul tema dei tributi locali: la prima riguarda le iniziative e le agevolazioni per sostenere le imprese durante l'emergenza Covid-19; nella seconda sono consultabili tutti i protocolli e le collaborazioni avviate da Assolombarda con le Amministrazioni comunali.

Il portale è accessibile liberamente dal sito di Assolombarda all'indirizzo: www.assolombarda.it/fiscalita-locale/



IMU

ASPETTI GENERALI

L'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, l'IMU era parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).

La Legge di Bilancio per il 2020¹ ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU.

L'IMU si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale. È fatta salva l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della Regione Friuli-Venezia Giulia e delle Province autonome di Trento e di Bolzano; per queste ultime Province continuano ad applicarsi, rispettivamente, l'imposta immobiliare semplice (IMIS) e l'imposta municipale immobiliare (IMI).

Ai fini delle imposte su redditi, l'IMU è deducibile dalla base imponibile IRES al 60% fino al 31 dicembre 2021, mentre diventerà **interamente deducibile a partire dal 2022**.

¹ Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

2.1. PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo dell'imposta è il possesso di:

- fabbricati, esclusa l'abitazione principale (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli;

siti nel territorio dello Stato e a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali e alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

2.2. ABITAZIONE PRINCIPALE

L'IMU per l'abitazione principale non è dovuta. Sono assoggettate all'imposta esclusivamente le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. di lusso).

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.

Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono assimilate per legge all'abitazione principale:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008², adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del DLgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

² Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

A decorrere dall'anno 2020, non è più assimilata all'abitazione principale, invece, l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Ferme restando le sopra indicate ipotesi di assimilazione all'abitazione principale - che sono stabilite dalla legge e non possono essere in alcun modo modificate dal Comune - quest'ultimo ha la facoltà di prevedere, con proprio atto regolamentare l'assimilazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta 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; in caso di più unità immobiliari, l'assimilazione può essere applicata ad una sola di esse.

2.3. SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi dell'IMU:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;
- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

L'IMU è dovuta esclusivamente dai suddetti soggetti e non anche dall'occupante dell'immobile (il quale era assoggettato alla TASI, che è stata abolita dalla Legge di Bilancio 2020).

2.4. BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

Gruppo/categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (tranne D/5)	65
D/5	80

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

I Comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

2.5. ALIQUOTE

La legge statale stabilisce, per ciascuna fattispecie, l'aliquota dell'IMU in una misura "standard" che può essere modificata dal Comune, in aumento o in diminuzione, entro i margini di manovrabilità stabiliti dalla stessa legge.

Le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) sono state modificate con decorso dal 1° gennaio 2020, nella seguente misura:

- aliquota di base dello 0,86%, modificabile dai Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, in aumento fino all'1,06% o in diminuzione fino all'azzeramento;
- aliquota dello 0,5% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, modificabile con deliberazione del Consiglio comunale, in aumento di 0,1 punti percentuali o in diminuzione fino all'azzeramento;
- aliquota di base dello 0,1% per i fabbricati rurali ad uso strumentale, che i Comuni possono solo ridurre fino all'azzeramento;
- aliquota di base dello 0,1% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati; i Comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dall'1° gennaio 2022, per tale fattispecie è prevista l'esenzione dall'IMU;
- aliquota di base dello 0,76% per i terreni agricoli, che i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono aumentare sino all'1,06% o diminuire fino all'azzeramento;
- aliquota di base dello 0,86% per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, che i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono aumentare sino all'1,06% o diminuire fino al limite dello 0,76%. Di tale aliquota, la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato.

Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che:

- siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto ad inserire il prospetto delle aliquote e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;
- la delibera sia stata adottata entro il termine di approvazione del bilancio di previsione dell'ente locale.

Occorre osservare che le nuove aliquote IMU, vigenti dal 1° gennaio 2020, tengono in considerazione la soppressione della TASI, vale a dire il venir meno della maggiorazione dello 0,8 per mille del tributo per i servizi indivisibili (TASI).

A decorrere dal 1° gennaio 2020, i Comuni, con espressa deliberazione del Consiglio comunale, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06% sino all'1,14%, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019.

2.6. ESENZIONI

Sono esenti dall'imposta:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali³;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la Legge n. 810/1929;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del DLgs. n. 504/1992, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima norma⁴.

³ Di cui all'art. 5-bis del DPR n. 601 del 29 settembre 1973.

⁴ A tali soggetti si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del DL n. 1 del 24 gennaio 2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 27 del 24 marzo 2012, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 200 del 19 novembre 2012.

Sono, inoltre, esenti i terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali⁵ iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole;
- ubicati nei Comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge n. 488/2001;
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Sono nuovamente assoggettati all'IMU, a decorrere dall'anno 2020, i fabbricati rurali ad uso strumentale e i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce) che erano stati, invece, esentati a decorrere dall'anno 2014.

I fabbricati merce, tuttavia, saranno esenti dall'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2022.

I Comuni, inoltre, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, hanno la facoltà di prevedere l'esenzione dall'IMU in favore delle seguenti fattispecie:

- immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali o statutari⁶;
- esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi.

2.7. AGEVOLAZIONI

Le principali ipotesi di agevolazione in materia di IMU riguardano le seguenti fattispecie:

- aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

Le aree fabbricabili sono considerate quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:

- esse sono possedute e condotte dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole;
- su di esse persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

L'agevolazione comporta l'esenzione per il soggetto passivo che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e la tassazione quale terreno agricolo per l'eventuale comproprietario privo di tali qualifiche;

⁵ Ai sensi dell'art. 1 del DLgs. n. 99 del 29 marzo 2004.

⁶ Ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. e), della Legge n. 160/2019.

- fabbricati di interesse storico o artistico previste dall'art. 10 del DLgs. n. 42/2004; per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; anche per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%;
- abitazioni concesse in comodato, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Al ricorrere delle predette condizioni, si applica la riduzione del 50% della base imponibile anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile resta destinato ad abitazione principale del coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;

- abitazioni locare a canone concordato⁷ per le quali l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75%.

2.8. LIQUIDAZIONE E VERSAMENTI

L'IMU è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati fabbricati in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

L'imposta è dovuta (e deve essere liquidata) in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.

⁷ Di cui alla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998.

A tal fine:

- il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero;
- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

I Comuni possono stabilire, con proprio regolamento, che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

L'imposta dovuta al Comune deve essere versata, a scelta del contribuente:

- in due rate di pari importo, in scadenza, rispettivamente: la prima, il 16 giugno dell'anno di imposizione; la seconda, il 16 dicembre dello stesso anno;
- in un'unica soluzione, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

La prima rata e quella di saldo si calcolano secondo le seguenti modalità⁸:

- il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
- il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal "prospetto delle aliquote" pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it), alla data del 28 ottobre di ciascun anno. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

Il versamento dell'IMU si effettua attraverso il **modello F24** utilizzando i seguenti Codici Tributo:

- **3912** abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)
- **3913** fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune)
- **3914** terreni (destinatario il Comune)
- **3916** aree fabbricabili (destinatario il Comune)
- **3918** altri fabbricati (destinatario il Comune)
- **3923** interessi da accertamento (destinatario il Comune) **da utilizzare solo in caso di accertamenti**
- **3924** sanzioni da accertamento (destinatario il Comune) **da utilizzare solo in caso di accertamenti**

⁸ Ai sensi dell'art. 1, comma 762, Legge n. 160/2019.

- **3925** denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO”
- **3930** denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE”

Dal 2020 è stato aggiunto il seguente per i **Beni merce**:

- **3939** denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita –COMUNE”

In caso di **ritardato o omesso versamento**, la sanzione applicabile è pari al **30% dell'importo non versato**.

E' possibile usufruire dell'istituto del **ravvedimento operoso** regolarizzando la propria posizione prima che sia iniziata l'attività di accertamento da parte del Comune. In questo caso occorrerà versare il tributo maggiorato della sanzione ridotta e degli interessi calcolati in base al tasso legale e rapportati ai giorni di ritardato versamento (la sanzione e gli interessi si versano con lo stesso codice dell'imposta).

Per quanto riguarda la sanzione, questa è pari:

- allo 0,1% per ogni giorno di ritardo, se il ravvedimento è effettuato entro 14 gg dalla scadenza originaria;
- all'1,5% se il ravvedimento è effettuato dal 15° al 30° giorno dalla scadenza originaria;
- all'1,65% se il ravvedimento è effettuato dal 31° al 90° giorno dalla scadenza originaria;
- al 3,75% se il ravvedimento è effettuato dal 91° giorno in avanti e comunque entro la data di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è avvenuto l'omesso versamento oppure, se non è dovuta la dichiarazione, entro un anno dalla scadenza originaria.

2.9. DICHIARAZIONE E ASPETTI SANZIONATORI

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal Comune.

La dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

L'omessa presentazione della dichiarazione IMU comporta l'applicazione di una sanzione che va dal 100% al 200% dell'imposta dovuta con un minimo di 50 euro.

Se il contribuente ha omesso la dichiarazione ma ha corrisposto entro i termini l'imposta, al massimo può essere irrogata la sanzione minima di 50 euro.

L'omessa dichiarazione reiterata per più anni non configura una sola violazione, ma tante violazioni quanti sono gli anni in cui è presente l'obbligo dichiarativo, ancorché non si siano verificate variazioni dalle quali scaturisce un maggior debito d'imposta.

Se la dichiarazione è presentata entro 30 giorni dalla scadenza la sanzione è dal 50% al 100% dell'imposta non versata, con un minimo di 25 euro.

In caso di dichiarazione omessa, il **ravvedimento operoso** può avvenire solo entro 90 giorni dal termine di scadenza, versando le sanzioni ridotte a 1/10 del minimo.

In caso di **dichiarazione infedele** la sanzione prevista va dal 50% al 100% dell'imposta non versata con un minimo di 50 euro.



TARI

ASPETTI GENERALI

La tassa sui rifiuti (TARI) è il tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte suscettibili di produrre i rifiuti medesimi.

La TARI è stata introdotta, a decorrere dal 2014, dalla Legge di Stabilità per il 2014⁹ quale tributo facente parte, insieme all'imposta municipale propria (IMU) e al tributo per i servizi indivisibili (TASI), dell'imposta unica comunale (IUC).

Dal 2014, pertanto, la TARI ha sostituito il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES), che è stato vigente per il solo anno 2013 e che, a sua volta, aveva preso il posto di tutti i precedenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria (TARSU, TIA1, TIA2).

La Legge di Bilancio per il 2020¹⁰ ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che la costituivano – la TASI.

⁹ Legge n. 147 del 27 dicembre 2013.

¹⁰ Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire l'IMU, come ridisciplinata dalla stessa Legge n. 160/2019, e la TARI¹¹.

I Comuni che hanno realizzato sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti conferiti al servizio pubblico hanno la facoltà di applicare, in luogo della TARI, che ha natura tributaria, una tariffa avente natura di corrispettivo (Tariffa puntuale detta Tarip).

3.1. PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte operative suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

3.2. SOGGETTI PASSIVI

La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga il locale o l'area e, quindi, dal soggetto utilizzatore dell'immobile.

Valgono le seguenti regole:

- in caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria;
- in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati, il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TARI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

3.3. BASE IMPONIBILE

La base imponibile sulla quale calcolare la TARI è data dalla superficie calpestabile (espressa in mq), idonea alla produzione di rifiuti urbani.

Più precisamente, si considerano le superfici dichiarate oppure le superfici accertate ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti.

¹¹ Le disposizioni relative alla TARI, contenute nella Legge n. 147/2013, sono state espressamente fatte salve.

Il criterio della superficie calpestabile vale per tutte le unità immobiliari e precisamente:

- per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano;
- per le unità immobiliari diverse da quelle ordinarie.

3.4. TARIFFE

Le tariffe della TARI sono composte:

- da una parte fissa, determinata in relazione alle corrispondenti essenziali del costo del servizio, riferite in particolare agli investimenti per le opere e dai relativi ammortamenti;
- da una parte variabile, rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione.

Gli enti locali deliberano le tariffe entro la data fissata dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine di approvazione del bilancio, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe si intendono prorogate di anno in anno.

La tariffa inoltre è articolata nelle fasce di utenza domestica e non domestica. In particolare, le utenze non domestiche sono suddivise in base alla tipologia di attività svolta all'interno dei locali oggetto di tassazione.

3.5. ESCLUSIONI E RIDUZIONI

Sono **escluse** dalla TARI:

- le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative;
- le aree comuni condominiali (art. 1117 c.c.) che non siano occupate o detenute in via esclusiva;
- i locali sui quali si formano (in via esclusiva o prevalente) rifiuti speciali, che devono essere smaltiti dai relativi produttori a proprie spese e con l'osservanza della normativa vigente in materia.

I Comuni non possono applicare la TARI ai magazzini ed alle aree che sono "funzionalmente ed esclusivamente collegate all'attività produttiva" (Dipartimento delle Finanze, risposta prot. 38997 del 9 ottobre 2014 e Ris. Min. Economia e Finanze 9 dicembre 2014 n. 2/DF).

Inoltre, i Comuni, nei loro regolamenti, possono solo ampliare i criteri di esclusione di spazi aziendali dalla tassazione, mentre non possono proporre criteri che riducano le aree escluse dal tributo.

Rifiuti speciali

Secondo il principio generale, la TARI non si applica alle aree che producono rifiuti speciali, che le imprese devono smaltire per conto proprio certificando poi che vi hanno provveduto. I Comuni, però, hanno avuto fino al 2020 la possibilità di assimilare alcuni rifiuti speciali a quelli urbani, facendoli rientrare, quindi, nel campo di applicazione del tributo. Anche se l'assimilazione non poteva riguardare le aree "produttive di rifiuti speciali in via continuativa o prevalente".

A seguito dell'emanazione del DLgs. n. 116/2020 e della relativa circolare a commento emanata congiuntamente dal MEF e dal MITE (circolare n. 37259 del 12 aprile 2021), è venuto meno il potere di assimilazione per i Comuni, con la conseguenza che tutti i rifiuti derivanti dalle lavorazioni industriali sono, per definizione, rifiuti speciali. Da ciò deriva che:

- sono sempre e totalmente escluse dall'assoggettamento all'intera TARI (quota fissa e quota variabile della tariffa) le superfici produttive delle aziende industriali (capannoni di produzione, laboratori, ecc.) in quanto in queste superfici si formano per definizione rifiuti speciali, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese e responsabilità i relativi produttori;
- sono altrettanto esclusi dall'assoggettamento all'intera TARI (quota fissa e quota variabile della tariffa) tutti i magazzini di materie prime, di merci e di prodotti finiti;
- restano, come nel passato, escluse dalla TARI le superfici che ospitano attrezzature impiantistiche, centrali termiche, cabine elettriche, vani ascensori/montacarichi, locali destinati a stagionatura o essiccazione delle merci, celle frigorifere, silos e simili, in quanto in queste superfici non si producono rifiuti urbani;
- restano parimenti escluse dalla TARI le superfici aziendali esterne, in quanto queste aree sono "pertinenze" delle superfici interne dove avvengono le lavorazioni industriali. In particolare, risultano escluse, come già riportavano molti regolamenti Comunali, le aree aziendali adibite all'ingresso ed al transito dei veicoli, come anche i parcheggi (gratuiti) dei dipendenti e visitatori.
- le superfici esterne "operative", se pertinenti di attività industriali, sono produttive di rifiuti speciali non più assimilabili e, come tali, escluse dalla TARI.

La nozione di "esclusione" significa che sulle superfici aziendali non si applica né la quota variabile della tariffa, né la quota fissa.

Viceversa, la circolare ministeriale riporta indicazioni chiare per l'individuazione delle aree di aziende industriali che possono produrre rifiuti urbani, e quindi aree che restano sottoposte al pagamento dell'intera TARI (quota fissa e quota variabile), ovviamente a fronte dell'effettuazione da parte del servizio pubblico comunale della raccolta e smaltimento dei rifiuti prodotti in tali aree.

Queste aree sono le superfici terziarie delle aziende, ovvero gli uffici amministrativi e tecnici, le sale campionarie, gli spacci aziendali, i locali igienici e gli spogliatoi, le aree ristoro, mense-refettori, infermerie e locali simili.

Riduzioni

Le **riduzioni** obbligatorie previste dalla legge sono:

- riduzioni della quota variabile proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati agli urbani che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, disciplinate dal Comune con proprio regolamento;
- riduzione per mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti/effettuazione del servizio in grave violazione della disciplina di riferimento/interruzione del servizio per motivi sindacali o per imprevedibili impedimenti organizzativi che abbiano determinato una situazione riconosciuta dall'autorità sanitaria di danno o pericolo di danno alle persone o all'ambiente: la TARI è dovuta nella misura massima del 20%;
- riduzione per le zone in cui non è effettuata la raccolta: la TARI è dovuta nella misura massima del 40%, secondo quanto stabilito dal Comune che può anche graduare la tariffa in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita.

Uscita dal servizio pubblico DLgs. n. 116/2020

C'è inoltre, a partire dal 2021, la possibilità, per le utenze non domestiche, di fuoriuscire dal servizio pubblico di raccolta e di ottenere così la riduzione dell'intera quota variabile della tariffa, conferendo i propri rifiuti urbani ad un soggetto privato che li avvia al recupero.

Ci sono pertanto due condizioni da rispettare:

- i rifiuti conferiti ad operatori privati devono essere dichiarati "avviati al recupero", sempre, quindi non possono essere conferiti se l'operatore li dovesse "avviare a smaltimento";
- la scelta di servirsi di operatori privati deve essere comunicata al proprio Comune con apposita dichiarazione entro il 31 maggio dell'anno precedente a quello in cui si fuoriesce dal servizio pubblico e ha una validità non inferiore a 5 anni; è fatta salva la possibilità di ritornare al servizio pubblico prima della scadenza, mediante specifica richiesta, che il gestore pubblico "può accogliere".

3.6. SCADENZE DI VERSAMENTO

Le scadenze di pagamento della TARI sono determinate dal Comune e prevedono, di norma, almeno due rate a scadenza semestrale.

Tenendo conto del termine di pubblicazione delle delibere di approvazione delle tariffe, fissato al 28 ottobre dell'anno di riferimento, il Comune, nel fissare le scadenze delle rate,

deve prevedere rate della TARI in acconto nonché almeno una rata, fissata in data successiva al 30 novembre di ciascun anno, ed eventualmente anche nell'anno successivo, in modo che il saldo sia determinato sulla base delle deliberazioni tariffarie pubblicate alla data del 28 ottobre (Min. Economia e Finanze, circolare n. 2/DF del 22 novembre 2019).

Il versamento della TARI può essere effettuato tramite il **modello F24** ovvero con apposito **bollettino di conto corrente postale**. Il Comune può prevedere anche altri mezzi di pagamento, tramite servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancario e postale.

Per le annualità 2021 e successive, i versamenti della tassa sui rifiuti (TARI) e del tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente (TEFA) devono essere effettuati attraverso la **piattaforma PagoPa**.

In caso di omesso, insufficiente o tardivo versamento del tributo risultante dalla dichiarazione si applica la sanzione del 30% del tributo non versato o versato in ritardo.

3.7. DICHIARAZIONE E ASPETTI SANZIONATORI

Ai fini della TARI, restano ferme le superfici già precedentemente dichiarate o accertate ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARSU), o della tariffa di igiene ambientale (TIA 1 o TIA 2), o del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES).

Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi; tuttavia, qualora intervengano variazioni dei dati cui sia collegato un diverso ammontare dell'imposta, è richiesta la presentazione di una nuova dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione.

L'omessa presentazione della dichiarazione TARI comporta l'applicazione di una sanzione che va dal 100% al 200% dell'imposta dovuta con un minimo di 50 euro.

Se il contribuente ha omesso la dichiarazione ma ha corrisposto entro i termini l'imposta, al massimo può essere irrogata la sanzione minima di 50 euro.

L'omessa dichiarazione reiterata per più anni non configura una sola violazione, ma tante violazioni quanti sono gli anni in cui è presente l'obbligo dichiarativo, ancorché non si siano verificate variazioni dalle quali scaturisce un maggior debito d'imposta.

Se la dichiarazione è presentata entro 30 giorni dalla scadenza la sanzione è dal 50% al 100% dell'imposta non versata, con un minimo di 25 euro.

In caso di dichiarazione omessa, il **ravvedimento operoso** può avvenire solo entro 90 giorni dal termine di scadenza, versando le sanzioni ridotte a 1/10 del minimo.

In caso di **dichiarazione infedele** la sanzione prevista va dal 50% al 100% dell'imposta non versata con un minimo di 50 euro.

Settore Fisco e Diritto d'Impresa

Il Settore Fisco e Diritto d'Impresa di Assolombarda concorre alla definizione delle posizioni dell'Associazione relativamente alle materie di diritto tributario e legale, fornisce assistenza alle imprese e rappresenta gli interessi imprenditoriali nelle sedi competenti.

Grazie ad un'azione sistematica di informazione consente agli associati di stare al passo con l'evoluzione del quadro normativo, di disporre delle indicazioni necessarie al rispetto degli adempimenti e di compiere scelte gestionali corrette.

Organico del Settore

GUIDO MARZORATI

Direttore del Settore

guido.marzorati@assolombarda.it

FRANCESCA AFFINI

francesca.affini@assolombarda.it

MARTA CASTELLI

marta.castelli@assolombarda.it

ALBERTO COLLI

alberto.colli@assolombarda.it

MASSIMO CORTESE

massimo.cortese@assolombarda.it

CARMEN GIUGNO

carmen.giugno@assolombarda.it

MARCO MASSENZ

marco.massenz@assolombarda.it

DOMENICO MISCIOSCIA

domenico.miscioscia@assolombarda.it

PAOLA MONFRINI

paola.monfrini@assolombarda.it

ARMANDO PRIOLO

armando.priolo@assolombarda.it

ELENA TIBERIO

elena.tiberio@assolombarda.it

ANGELO VENTIMIGLIA

angelo.ventimiglia@assolombarda.it

La segreteria

CATERINA DELON – PATRIZIA DAMATO

 02.58370.308 - 02.58370.267

 fisc@assolombarda.it

Iscriviti alla newsletter per conoscere le novità normative e interpretative, le scadenze, gli incontri informativi e le notizie pubblicate sul sito. ([Link](#))

Elenco Dispense pubblicate

- “Collocamento mirato: L. 68/99” N° 01/2020
- “Il contratto di apprendistato” N° 02/2020
- “Il controllo a distanza” N° 03/2020
- “Il diritto di sciopero nei servizi pubblici essenziali” N° 04/2020
- “Licenziamenti collettivi” N° 05/2020
- “I numeri per le risorse umane” N° 06/2020
- “Sistema di Gestione Integrato: valore aggiunto per l’ecosistema aziendale” N° 07/2020
- “Il reddito di lavoro dipendente” N° 08/2020
- “Fiscalità delle auto aziendali” N° 01/2021
- “Prescrizione e decadenza nel diritto del lavoro” N° 02/2021
- “Il licenziamento per scarso rendimento” N° 03/2021
- “Le clausole sociali della contrattazione collettiva” N° 04/2021
- “I Comitati Aziendali Europei” N° 05/2021
- “La mobilità internazionale del personale” N° 06/2021
- “Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria” N° 07/2021
- “Il premio di risultato” N° 08/2021
- “Dallo smart working nuovi scenari per le sedi aziendali” N° 09/2021
- “I numeri per le risorse umane” N° 10/2021
- “Competitività e Reputazione: quale ruolo gioca la Qualità?” N° 11/2021
- “Il reddito di lavoro dipendente - terza edizione” N° 12/2021
- “Congedi di maternità e paternità Congedi parentali” N° 13/2021

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

