

TRISE

Un balletto di percentuali e un groviglio di sigle: difficile capire qualcosa delle nuove tasse sull'abitazione. Proviamoci insieme

Gia a partire dal nome, sembra fatta per confondere: dal 2014 arriva la Tasi, che rientra nella Trise, che accorpa anche la Tares. La nuova tassazione sulla casa presentata dal Governo, in attesa di essere discussa e approvata dal Parlamento, sembra uno scioglilingua. In realtà, dietro a questo caotico groviglio di sigle, si potrebbe celare l'ennesima stangata per le famiglie italiane, perché la somma delle diverse tasse sotto un'unica dicitura sembra che sarà più alta delle vecchie voci prese separatamente.

era meglio

L'IMU?

LA TRISE: 2 tasse in 1

Il Tributo sui servizi comunali chiamato Trise per semplificare (si fa per dire), è il nuovo tributo in vigore dal prossimo anno ed è la somma di due tasse.

CHI CI GUADAGNA CHI CI RIMETTE

I primi calcoli, da prendere con beneficio d'inventario visto che il passaggio parlamentare potrebbe introdurre modifiche al disegno di legge così come è stato comunicato dall'Esecutivo, sembrano mostrare un alleggerimento del carico fiscale sulle abitazioni principali

e un inasprimento su tutte le altre. Per chi ha figli, poi, con la Tasi sulla prima casa non ci saranno più le agevolazioni fiscali previste con la decadenza Imu su questo tipo di abitazioni. Insomma, cambiando il nome degli addendi il risultato cambia, in eccesso.

La prima è la Tari,

interesserà la detenzione e/o il possesso (quindi non necessariamente la proprietà) di **locali ed aree scoperte** suscettibili di produrre rifiuti urbani. ***** «I Comuni possono esentare o **concedere agevolazioni** nei casi di abitazioni con un unico occupante, abitazioni detenute non continuativamente (per esempio i residenti all'estero per un periodo superiore a sei mesi all'anno), abitazioni ad uso stagionale. Sarà calcolata sulla superficie calpestabile e i Comuni determineranno la tariffa giornaliera in base al principio **“chi inquina paga”**, alla tipologia e quantità di rifiuti e al costo del servizio di smaltimento» spiega Antonia Coppola, dell'Ordine dei commercialisti di Roma. ***** «Al momento non abbiamo elementi concreti per determinare gli importi che si dovranno effettivamente corrispondere, anche se si ravvisano diverse affinità con le tasse sui rifiuti urbani applicate in passato».

Chi dovrà pagarla

La Trise andrà versata in quattro rate trimestrali con scadenza 16 gennaio, 16 aprile, 16 luglio e 16 dicembre.

★ A versarla non saranno solo i proprietari, ma **chiunque occupi fabbricati**, cioè il possessore a qualunque titolo, compresi gli inquilini, ai quali spetterà un versamento calcolato in misura variabile **tra il 10 e il 30%** dell'imposta, percentuale decisa discrezionalmente dai Comuni.

★ In questo modo il "bottino" nelle casse di Stato ed enti locali passerebbe da 3,7 miliardi a 9 miliardi di euro, che andranno ad aggiungersi ai 17,6 miliardi dell'Imu sugli altri immobili (sempre a un'aliquota di base) e alla tassa dei rifiuti.

UN AGGRAVIO FISCALE

Appena presentata la nuova tassa, si sono scatenati i conteggi per capire quanto si andrà a pagare e se per il cittadino si tratterà di un **effettivo risparmio o di un aggravio fiscale**. Ci sono diverse questioni intorno alle quali si gioca la differenza.

★ Innanzitutto, la facoltà dei Comuni di modificare l'aliquota sulla quale calcolare la Tasi: un risparmio ci sarebbe soprattutto nel caso in cui il calcolo si facesse sul minimo fissato dal Governo, l'uno per mille, ma rischierebbe di svanire, trasformandosi anzi in un **esborso maggiore** rispetto a quello per l'attuale Imu, se le amministrazioni locali decidessero di alzarla fino al tetto massimo del 2,5 per mille.

meno detrazioni per chi ha figli

Con la Tasi si dirà **addio agli sgravi fiscali** previsti dall'Imu per le sole abitazioni principali: 200 euro di base e 50 per ogni figlio a carico. Un beneficio che nel regime



attuale ha escluso dal pagamento dell'Imu quasi 5 milioni di case di valore fiscale medio basso e, in generale, abitate da famiglie numerose con redditi modesti.

★ L'addio alle detrazioni sulla Tasi potrebbe essere quindi un **durissimo colpo** per le famiglie numerose.

★ Infine, per un confronto realistico tra l'incidenza dell'Imu e quella della Tasi, bisogna tenere conto che la prima è stata pagata nel 2012 e non quest'anno e che la maggiorazione Tares di 30 centesimi al metro quadrato interessa solo il 2013, poiché l'anno scorso non c'era.

L'IMU NON SCOMPARE COMPLETAMENTE

La "vecchia" Imu resta ancora in vigore quando l'abitazione principale è un immobile di pregio appartenente alle categorie catastali A/1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), e per le seconde case, in aggiunta alla stessa Tasi. Chi rientra in questa casistica, quindi, sarà soggetto a una doppia tassazione.



2,5%

ALIQUOTA MASSIMA DELLA TASI SULLE ABITAZIONI PRINCIPALI

La seconda è la Tasi. la tassa che, propriamente, andrà a sostituire l'Imu per le prime case.

★ Con questa imposta si finanzieranno i cosiddetti **servizi indivisibili** erogati dai Comuni, come la Polizia locale, l'anagrafe, l'illuminazione pubblica, la manutenzione del verde e delle strade. L'importo da pagare si calcolerà sull'aliquota standard all'uno per mille, ma questa potrà essere ritoccata dai Comuni, che hanno facoltà di alzarne il tetto fino a un massimo del 2,5 per mille per le abitazioni principali.

★ «Ci sarà, però, un vincolo per le abitazioni non principali: la somma dell'aliquota Tasi deliberata dal Comune al netto dell'aliquota base (uno per mille) e dell'aliquota Imu non potrà essere superiore a quella massima prevista per l'Imu, ossia non potrà essere superiore al 11,6 per mille» precisa l'esperta.

TORNA LA MANNAIA DELL' IRPEF

Pagherà di più rispetto alla vecchia tassa chi ha case sfitte o date in comodato. La mannaia sarà l'Irpef, abolita con l'Imu e reintrodotta dalla nuova Legge di Stabilità per questa tipologia di abitazioni in misura

pari al 50% della rendita catastale. Insomma, la tassa sulla casa peserà di più sulle tasche di chi ha ceduto un'abitazione a figli o nipoti (salvo diversa decisione del Comune) e di chi ne acquista una nella stessa città nella quale vive.

SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE molti risparmiano

Per fare un esempio, prendiamo in esame un'abitazione di **categoria catastale A/2** in una grande città come Roma, un piccolo centro come Parma e una località "di lusso" come Cortina D'Ampezzo.

★ Nei primi due casi, **il risparmio è netto**, sia in caso di applicazione dell'aliquota Tasi minima dell'1 per mille sia che venga applicata la massima del 2,5: nella capitale si pagherebbero, rispettivamente, 163 e 409 euro contro gli 820 dell'Imu 2012 (calcolata su un'aliquota

del 5 per mille); a Parma le cifre sarebbero 52 e 129 euro, contro i 207 dell'Imu.

★ Certo, se in entrambi i casi ci fossero, per esempio, tre figli, per un totale di 150 euro di detrazioni valide sull'Imu, è chiaro che **il vantaggio si ridurrebbe** a Roma e scomparirebbe per la famiglia parmigiana.

★ A Cortina, invece, il risparmio potrebbe sparire del tutto con l'aliquota massima: 1.293 euro contro i 1.035 dell'Imu. Con la Tasi "al minimo", invece, si pagherebbero solo 517 euro.

SULLA 2ª CASA AFFITTATA paga anche l'inquilino

In caso di locazione, il Comune ha il potere di **stabilire la quota** di Tasi a carico dell'inquilino in percentuale variabile tra il 10 e il 30% del totale.

★ Se l'amministrazione locale optasse per la Tasi a un valore medio del 5 per mille con il **10% sulle spalle dell'affittuario**, la ripartizione sarebbe a Roma 82 euro per l'inquilino e 737 per il proprietario. Al 30%, invece, 246 euro spetterebbero in onere all'inquilino e 573 al padrone di casa.

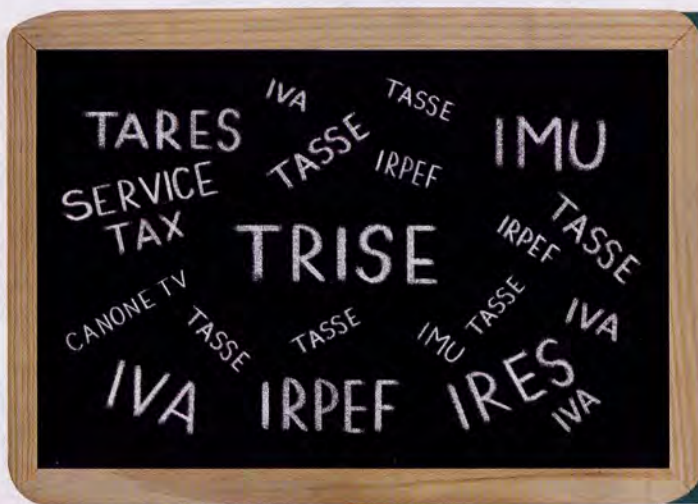
★ A Parma, con il 10% l'inquilino pagherebbe 26 euro, con il 30%, 77. Cifre da capogiro a Cortina: 258 e 775 euro a seconda che l'inquilino paghi il 10 o il 30% dell'imposta.

La Uil ha calcolato quanto costerà la nuova tassa nelle principali città italiane. Per vedere il documento:

WWW.UIL.IT/DOCUMENTS/TRISE.PDF

SULLA 2ª CASA VUOTA sarà un salasso

Sempre restando sulle località e il tipo di abitazione precedenti, se si trattasse di una seconda casa, si tenga conto che la somma tra vecchia e nuova imposta non potrà mai superare l'aliquota massima dell'Imu al netto della Tasi minima, cioè **l'11,6 per mille**. A Roma e Parma, dove il prelievo è già ai massimi (10,6 per mille), per non sfiorare il tetto l'aliquota massima applicabile sarà dell'1 per mille: 164 e 52 euro, da sommare, rispettivamente, a 1.738 e 548 euro di Imu. A Cortina si sfioreranno i 2.900 euro: 517 di Tasi più 2.380 di Imu.



PER GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI situazione immutata

Dovrebbe restare sostanzialmente immutata la situazione per quel che riguarda gli immobili non adibiti a uso residenziale. L'unico rischio è un innalzamento delle aliquote laddove già non siano ai livelli massimi. Per quel che riguarda gli immobili strumentali usati per l'attività d'impresa, la legge potrebbe permettere di dedurre una parte dell'Imu dall'Ires, in una percentuale di deducibilità che, a quanto pare, potrebbe essere del 20 per cento.

LE ABITAZIONI DEGLI ANZIANI IN CASA DI RIPOSO decide il Comune

Sarà il Comune a stabilire se l'immobile è da considerare abitazione principale nel caso il proprietario risieda in una casa di riposo o quello in cui l'immobile sia dato in comodato a parenti in linea diretta fino al primo grado che lo utilizzino come abitazione principale.

★ Se l'amministrazione locale decide di equipararla alla prima casa, l'agevolazione potrà essere applicata a una sola unità immobiliare e il Comune

avrà facoltà di definire i criteri e le modalità per la sua applicazione, compreso il limite Isee al quale subordinare la fruizione del beneficio.

★ Per dare un'indicazione di massima, per un appartamento da 976 euro di rendita catastale a Roma, se considerato prima casa si pagherebbero al minimo 164 e al massimo 410 euro, mentre se venisse equiparato a una seconda abitazione la cifra schizzerebbe a 1.902 euro.

I numeri

Tra 1 e 2,5 per mille: è la forbice entro la quale per il 2014 i Comuni potranno calcolare l'aliquota sulla quale stabilire l'importo della Tasi sulla prima casa. Sulle seconde abitazioni, invece, la somma di Tasi e Imu non potrà superare l'11 per mille.

Servizio di Barbara Benini.
Con la consulenza di Antonia Coppola,
dell'Ordine dei commercialisti di Roma.

