

da comunicato 4 giugno 2014 del Ministero dell'economia e finanze

APPLICAZIONE DELLA TASI TRA POSSESSORI E TRA POSSESSORE E OCCUPANTE

Domanda

Posto che l'art. 1, comma 671, della legge di stabilità per l'anno 2014 dispone che i possessori sono coobbligati in solido al pagamento della TASI, a prescindere quindi dalla quota di possesso, qualora un fabbricato sia posseduto da due soggetti con percentuali di proprietà diverse (es. comproprietario A 70% e comproprietario B 30%) e solo per uno dei due (ad es. il soggetto B) quell'immobile sia adibito ad abitazione principale, come devono pagare i due soggetti nel caso in cui il Comune abbia fissato un'aliquota del 3 per mille per l'abitazione principale e dello zero per mille per gli altri immobili?

Risposta:

Ognuno dei possessori paga in base alla propria quota e applica l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva. Pertanto, se uno solo dei comproprietari ha adibito ad abitazione principale l'immobile, detto soggetto applicherà l'aliquota, pari al 3 per mille, e l'eventuale detrazione deliberate dal comune.

La disposizione di cui al comma 671 richiamata nel quesito consente al comune di rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro soggetto coobbligato per la riscossione dell'intero debito tributario. La solidarietà prevista dalla norma non incide, quindi, sulla determinazione del tributo.

Domanda

Si chiede se per un appartamento in multiproprietà facente parte di un immobile nel quale è presente una sala condominiale autonomamente accatastata:

- a) il proprietario paga per la quota di possesso dell'appartamento;
- b) l'amministratore versa per la sala condominiale rivalendosi sui singoli.

Risposta:

L'amministratore è tenuto al versamento sia dei locali di uso comune sia di quelli utilizzati in regime di multiproprietà, seguendo un'interpretazione anche in linea con l'esigenza di semplificazione degli adempimenti tributari. L'amministratore si rivarrà nei confronti dei singoli proprietari in ragione delle quote di possesso.

Domanda

Come si ripartisce la TASI nel caso in cui l'immobile è locato?

Risposta:

Il comma 681 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014, prevede che il titolare del diritto reale e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria; l'occupante versa la TASI nella misura compresa tra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo dell'imposta, in base alla percentuale stabilita dal comune nel proprio regolamento, calcolata applicando l'aliquota determinata dal comune. La norma prevede, infine, che la restante parte dell'imposta sia corrisposta dal titolare del diritto reale. Le disposizioni appena richiamate portano a concludere che l'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal comune.

Si può fare l'esempio di un comune che abbia fissato all'1 per mille l'aliquota per gli immobili locati e al 2,5 per mille l'aliquota per l'abitazione principale.

In tal caso, nell'ipotesi di un immobile locato, l'imposta è determinata applicando l'aliquota dell'1 per mille prevista dal comune, senza tenere conto dell'eventuale utilizzazione dell'immobile da parte dell'inquilino a titolo di abitazione principale.

L'imposta così determinata deve essere ripartita tra proprietario e inquilino sulla base delle percentuali stabilite dal comune.

Occorre, comunque, sottolineare che resta nella facoltà del comune prevedere particolari detrazioni a favore dell'occupante.

Domanda

Se il comune nella delibera non ha indicato la percentuale per il riparto dell'imposta tra proprietario e inquilino, come si paga la TASI?

Risposta:

L'occupante deve versare il tributo nella misura minima del 10 per cento, in quanto si ritiene che una diversa percentuale di imposizione a carico del detentore debba essere espressamente deliberata dal comune stesso.

Domanda

Nel caso in cui i fabbricati posseduti da ex IACP siano assoggettati a IMU, poiché non hanno i requisiti dell'alloggio sociale, per l'IMU è prevista la sola applicazione della detrazione per abitazione principale. Come deve essere calcolata la TASI?

Risposta:

In questo caso, l'immobile non è equiparato ai fini IMU all'abitazione principale.

La TASI deve, quindi, essere calcolata sul valore complessivo dell'immobile con l'aliquota prevista dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale, sottraendo, poi, per intero l'eventuale detrazione prevista dal Comune. L'importo così ottenuto deve essere versato in parte dal proprietario (IACP) e in parte dall'assegnatario "occupante" secondo le quote deliberate dal Comune.

Domanda

In caso di mancato versamento della propria quota TASI da parte dell'inquilino, il proprietario è responsabile del mancato pagamento?

Risposta:

No, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. La responsabilità solidale è prevista dal comma 671 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 solo tra possessori o detentori e non, quindi, tra possessore e detentore.

Domanda

Ai fini TASI, in caso di abitazione principale parzialmente locata (es. viene locata una camera) come deve essere considerato il locatario (occupante)?

Risposta:

L'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal comune. In questo caso, ovviamente, si applicherà l'aliquota dell'abitazione principale.