
IMU e TASI: così simili così diverse

di

Pubblicato il 13 Dicembre 2017

IMU e TASI sono tributi che si assomigliano molto e che sembrano applicare le stesse regole, ma non è così: in questo articolo cerchiamo di mettere in mostra le differenze a cui fare attenzione

IMU e TASI sembrano essere tributi caratterizzati dai medesimi presupposti e dalle stesse regole applicative, ma in realtà non è così. Non sono rare le differenze ed i professionisti dovranno tenerne conto ai fini della corretta gestione dell'adempimento. Il prossimo appuntamento è fissato al giorno 18 dicembre in quanto la scadenza stabilita dalla legge in corrispondenza del giorno 16 dicembre prossimo cade in un giorno festivo ai fini degli sportelli bancari. Conseguentemente si applica automaticamente la proroga al primo giorno successivo non festivo. La prima differenza riguarda i terreni. Infatti, mentre i terreni agricoli sono imponibili ai fini dell'applicazione dell'IMU non lo sono per l'applicazione della TASI. In questo caso il tributo si applica esclusivamente sulle aree edificabili. Restando nel comparto dell'agricoltura un'ulteriore diversità riguarda i fabbricati rurali. Infatti laddove i predetti cespiti fossero strumentali risulterebbero esenti ai fini dell'IMU, ma sono soggetti all'applicazione della TASI, sia pure con un'aliquota che non può superare l'1 per mille. Una diversità rilevante, ma solitamente trascurata, riguarda la responsabilità solidale in caso di omesso versamento. Per quanto riguarda l'IMU ogni soggetto comproprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili deve effettuare autonomamente il pagamento. In buona sostanza ogni soggetto passivo deve pagare il tributo unicamente per la sua quota. Invece ai fini della TASI il pagamento autonomo da parte di ciascun cointestatario dell'immobile rappresenta una semplificazione consentita dalla norma. Infatti, in caso di omissione è prevista la responsabilità solidale di tutti i soggetti passivi. Se un soggetto passivo risulta proprietario di un immobile al 50 per cento con un'altra persona potrebbe non essere sufficiente versare la quota a suo carico. Se uno dei due comproprietari non versa la quota a suo carico l'altro, in quanto responsabile solidale, potrebbe essere destinatario della richiesta di pagamento dovuta all'omissione dell'altro soggetto. Pertanto si dovrà prestare attenzione alle eventuali irregolarità commesse. La principale diversità è rappresentata dalla quota eventualmente dovuta per la sola TASI dal detentore. Ad esempio anche il locatario dell'immobile potrebbe essere tenuto ad effettuare il versamento della TASI nella misura variabile dal 10 al 30 per cento del tributo complessivo. La percentuale deve essere stabilita dal Comune con apposita delibera. In alcuni casi i Comuni hanno completamente "azzerato" la quota teoricamente

dovuta dai locatari. Nel caso in cui la delibera non abbia espressamente indicato la percentuale, deve applicarsi la percentuale minima del 10 per cento. Un'ulteriore diversità riguarda i fabbricati che hanno natura di [beni "merce" per le imprese costruttrici](#). In particolare, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati sono esenti dall'IMU. Invece i medesimi fabbricati sono soggetti all'applicazione della TASI, sia pure con l'aliquota agevolata che non può superare il 2,5 per mille. Per il momento si dovrà procedere ad effettuare il pagamento nei termini di legge. E' passato molto tempo da quando tutte le parti hanno manifestato a più riprese la necessità di intervenire con una riforma organica sulla tassazione degli immobili. La recente vicenda della TARI riguardante gli errori commessi dai Comuni, che hanno "moltiplicato" la quota variabile per tutte le pertinenze possedute dai contribuenti è significativa ed in grado di giustificare da sola un intervento in grado di riformare l'intera materia della tassazione degli immobili.

13 dicembre 2017 Nicola Forte