TASI: l'immobile in comproprietà

di Sandro Cerato

Pubblicato il 16 Giugno 2014

se l'immobile è in comproprietà, in caso di inadempienza, il comune potrà rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro soggetto per recuperare il mancato versamento TASI

In data 10.06.2014, è stato pubblicato, in Gazzetta Ufficiale, il DL 9.6.2014 n. 88 che ha ufficializzato i termini di versamento della prima rata TASI per il 2014. Secondo quanto contenuto nel suddetto decreto, sono tenuti al pagamento della prima rata TASI entro il 16 giugno 2014, solo i soggetti i cui immobili sono ubicati nei Comuni che hanno pubblicato le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni sul sito informatico del Dipartimento delle Finanze entro il 31 maggio 2014 (la rata a saldo dovrà essere versata, invece, entro il prossimo 16 dicembre 2014).

Devono, invece, assolvere l'obbligazione tributaria della prima rata TASI, entro il prossimo 16 ottobre 2014, solo i soggetti i cui immobili sono ubicati nei Comuni che approveranno ed invieranno le delibere entro il 10 settembre (con pubblicazione delle stesse sul sito informatico del MEF entro il 18.9.2014); anche in tale circostanza, il saldo TASI dovrà essere versato sempre entro il 16 dicembre 2014.

Sono, infine, tenuti al versamento della TASI in un'unica soluzione entro il 16 dicembre 2014, i soggetti i cui immobili sono ubicati nei Comuni che non hanno pubblicato alcuna delibera entro la scadenza del 18 settembre 2014. In tale circostanza, peraltro, si dovrà applicare indistintamente l'aliquota dell'1 per mille, purché questa non superi, unitamente all'aliquota IMU deliberata, l'aliquota massima consentita ai fini IMU.

Sebbene il Legislatore abbia cercato di definire, con un po' di ritardo, il calendario per il versamento della TASI, a livello locale molti comuni hanno scelto, invece, di introdurre scadenze differenti da quelle appena illustrate. Per cercare di rimediare a questo ginepraio di scadenze non uniformi a livello nazionale, il MEF (question time dell'11.6.2014) ha assicurato che, vista la situazione di incertezza normativa che caratterizza il meccanismo di versamento della prima rata TASI, in scadenza il 16 giugno, possa comunque trovare applicazione la norma dello Statuto dei diritti del contribuente (art. 10 co. 3 della L. 27.7.2000 n. 212) secondo cui: "*le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria*". Ad ogni modo, il caos in materia di scadenze TASI dovrebbe cessare con il prossimo anno, quando i Comuni dovranno assicurare la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

i modelli di pagamento preventivamente compilati su loro richiesta, ovvero procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli. Peraltro, sempre a decorrere dal prossimo periodo d'imposta, il versamento del tributo dovrà avvenire sulla stessa falsariga di quanto previsto ai fini IMU, ovvero con una prima rata da versare entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre.

Non si trascuri, inoltre, che, una delle tante variabili che complicano la vita dei contribuenti alle prese con il debutto effettivo della TASI, concerne l'applicazione della suddetta imposta in caso in cui un immobile sia posseduto da più soggetti, i quali sono coobbligati in solido al pagamento della TASI, a prescindere dalla quota di possesso e dal fatto che solo per uno dei comproprietari l'immobile sia adibito ad abitazione principale. In buona sostanza, ognuno dei possessori deve pagare la TASI in base alla propria quota, applicando l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva, ma in caso di inadempienza nell'assolvimento dell'obbligazione tributaria, il comune potrà – per via della corresponsabilità solidale sussistente tra i comproprietari - rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro soggetto coobbligato per riscuotere il debito tributario rimasto insoluto.

Un'ulteriore preoccupazione attiene la ripartizione della TASI nel caso di immobili locati.

Al riguardo, si ricorda che, per gli immobili concessi in locazione/comodato si configurano due distinte obbligazioni: una in capo all'l'inquilino (o comodatario) e l'altra in capo al proprietario dell'immobile. Più precisamente, l'inquilino sarà tenuto al versamento della TASI "*nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI*": se il comune non ha indicato la percentuale per il riparto dell'imposta tra proprietario e inquilino, l'occupante sarà tenuto comunque a versare il tributo nella misura minima del 10 per cento, poiché una diversa percentuale di imposizione a carico del detentore deve essere espressamente deliberata dal comune stesso. Di contro, invece, in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno, la TASI è dovuta esclusivamente dal possessore del locale a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie. In caso di immobile locato, poi, la percentuale a carico dell'occupante deve essere calcolata sull'importo dell'imposta complessivamente determinata in capo al proprietario: nel caso in cui l'immobile locato costituisca per l'occupante "*abitazione principale*", ma per il proprietario "*seconda abitazione*", l'aliquota applicabile sarà quella prevista per i fabbricati diversi dall'abitazione principale. Il proprietario, o il titolare del diritto reale, è tenuto, invece, al versamento della restante parte non a carico dell'occupante.

La presenza di due autonome obbligazioni comporta, peraltro, l'assenza di solidarietà tra inquilino/comodatario e proprietario con la conseguenza che il Comune non potrà pretendere l'adempimento da una parte piuttosto che dall'altra, a differenza di quanto previsto per gli immobili in comproprietà (per i quali vige come detto il principio della responsabilità solidale). Analogamente non sarà possibile per l'inquilino e per il proprietario "accordarsi" circa il quantum da corrispondere, poiché la misura del riparto tra di essi è fissata dal Regolamento comunale.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

16 giugno 2014

Sandro Cerato

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D