

---

## TASI: il caso della cooperativa edilizia

---

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 30 Settembre 2014

il dubbio sulla TASI in caso di alloggi assegnati ad occupante: analizziamo il caso dell'alloggio destinato al socio della società cooperativa edilizia a proprietà indivisa

Una delle FAQ diffuse dal MEF durante il mese di giugno scorso ha fornito una serie di chiarimenti circa la necessità di suddividere il versamento della nuova TASI tra la quota a carico del proprietario (o titolare di altro diritto reale) e l'effettivo occupante dell'immobile.

La fattispecie esaminata riguardava i soci delle cooperative a proprietà indivisa e gli assegnatari degli alloggi sociali. A tal proposito la soluzione del MEF è stata negativa e secondo la lettura della disposizione il tributo dovrebbe essere versato esclusivamente dal proprietario.

Nel fornire la soluzione il MEF ha fatto riferimento all'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (c.d. Decreto Monti) che fornisce espressamente la definizione di abitazione principale. Tale definizione assume valenza anche per la nuova TASI. Secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 2 del citato Decreto legge *“L'imposta municipale propria non si applica, altresì: a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; ...”*.

Si tratta di un'assimilazione del fabbricato all'abitazione principale prevista dalla legge che non può, quindi, essere oggetto di “discussione” da parte del comune. Secondo il MEF *“in tutte le ipotesi in cui si può parlare di abitazione principale, l'obbligo di versamento TASI ricade interamente sul proprietario e non sull'occupante”*.

In questo caso l'imposta deve essere calcolata direttamente dalla cooperativa a proprietà indivisa applicando l'aliquota dell'abitazione principale e fruendo dell'eventuale detrazione stabilita dal comune in cui risulta ubicato il fabbricato. Il versamento deve essere effettuato direttamente dalla cooperativa, mentre nessun adempimento è posto a carico del socio.

Tale soluzione è collegata alla qualificazione di abitazione principale attribuibile al fabbricato. Si tratta, in pratica, del medesimo caso in cui il padre concede l'immobile in comodato al figlio ed il comune prevede l'assimilazione all'abitazione principale. In realtà, anche in questo caso, la soluzione non è conforme ad un'interpretazione rigorosamente letterale. Sembra essere irrilevante l'ipotesi dell'assimilazione e seguendo pedissequamente il testo della disposizione la soluzione più corretta sembra essere quella della suddivisione del tributo. In questo senso si stanno orientando molti comuni che proprio nell'ipotesi dell'assimilazione prevedono espressamente nella delibera che una parte del tributo (tra il 10 ed il 30 per cento) debba essere versata direttamente dall'occupante.

Applicando il medesimo principio al caso delle cooperative, dopo aver calcolato la TASI complessiva e applicando l'aliquota dell'abitazione principale, una quota variabile (quella deliberata) dal comune dovrà essere posta a carico e versata direttamente dal socio. Qualora il comune non stabilisca espressamente tale percentuale il socio dovrà versare la quota del 10 per cento (cfr le FAQ del MEF diffuse durante il mese di giugno scorso).

La cooperativa non potrà però essere chiamata a rispondere del mancato versamento della quota del socio. Ciò in quanto proprietario ed occupante sono titolari di un'autonoma (e distinta) obbligazione tributaria. Analogamente (per simmetria) ciascun soggetto risponde in proprio dell'omesso o inferiore versamento della somma dovuta).

**[Se hai dubbi sull'applicazione della TASI abbiamo un ebook con 295 casi pratici risolti](#)**

30 settembre 2014

Nicola Forte