

TASI: il caso dei cittadini italiani residenti all'estero...iscritti e non all'AIRE

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 27 Settembre 2014

Il c.d. "piano casa" ha modificato la disciplina dell'IMU e TASI per gli immobili posseduti in Italia dagli italiani non residenti che sono iscritti all'AIRE, ma le nuove regole valgono a partire dal 2015. Con riferimento all'acconto in scadenza il 16 ottobre prossimo si dovrà fare attenzione ad applicare ancora la vecchia disciplina...

Il c.d. piano casa ha modificato la disciplina dell'IMU per gli immobili posseduti in Italia dagli italiani non residenti che sono iscritti all'AIRE, ma le nuove regole valgono a partire dal 2015. Con riferimento all'acconto in scadenza il 16 ottobre prossimo si dovrà fare attenzione ad applicare ancora la vecchia disciplina.

Ai sensi dell'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011 i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai predetti soggetti, a titolo di proprietà o usufrutto, a condizione che non risulti locata.

L'assimilazione, come si desume da un'interpretazione letterale della disposizione, è a discrezione del comune.

Pertanto i soggetti interessati dovranno verificare se i comuni abbiano o meno previsto tale possibilità.

Allo stato attuale, in considerazione della cronica mancanza di risorse nelle casse comunali, risulta che solo pochi comuni abbiano previsto la predetta assimilazione.



Nella maggior parte dei casi, quindi, i cittadini italiani residenti all'estero, hanno versato (entro il 16 giugno scorso) l'IMU sugli immobili posseduti in Italia considerati "secondo case". Pertanto la quota ora dovuta a titolo di TASI sarà inferiore trovando applicazione il vincolo previsto dall'art. 1, comma 677 della legge di stabilità del 2014.

La disposizione citata prevede che il comune può determinare l'aliquota "rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile".

Ad esempio se il comune ha stabilito l'aliquota IMU per le "secondo case" in misura pari al 10,00 per mille, l'aliquota della TASI non potrà superare lo 0,6 per mille. Qualora il comune si sia avvalso della facoltà di applicare l'addizionale della TASI pari allo 0,8 per mille, la TASI sulle "secondo case" potrà arrivare fino all'1,4 per mille.

La situazione, come ricordato, è destinata a cambiare completamente dal 2015.

In sede di conversione del d.l. n. 47 del 2014, è stata modificata la disciplina relativa all'IMU sugli immobili posseduti da cittadini residenti all'estero, precisando che, a partire dall'inizio del nuovo anno, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Su tale unità immobiliare la Tassa sui Rifiuti (TARI) e Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI) sono applicati, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.

L'assimilazione non è a discrezione dei comuni ed è prevista per legge, ma il legislatore ha previsto delle condizioni aggiuntive rispetto alla formulazione normativa attualmente in vigore. Innanzitutto non è sufficiente (come previsto oggi) che l'immobile non sia concesso in locazione, ma non deve essere utilizzato da soggetti terzi neppure in base ad un contratto di comodato.

Inoltre il soggetto possessore dell'immobile deve essere già pensionato nel Paese di residenza. Pertanto se il proprietario dell'immobile in Italia (cittadino italiano) è un lavoratore dipendente che non è ancora titolare di un trattamento pensionistico, l'assimilazione non potrà trovare applicazione. Resta da comprendere se in questo caso, continuerà a rimanere in vita la possibilità di prevedere l'assimilazione a

totale discrezione dei comuni come previsto oggi. Pertanto se tale lettura dovesse essere confermata i pensionati, residenti all'estero, che possiedono un immobile in Italia pagheranno la TASI come prima casa. Viceversa, in mancanza dell'inizio del trattamento pensionistico sarà necessario eventualmente verificare quanto stabilito dal relativo comune.

In ogni caso la preoccupazione riguarderà il futuro. Per ora si applicano le vecchie regole ed è sempre necessario prendere visione dei contenuti delle delibere dei singoli comuni.

27 Settembre 2014

Nicola Forte