
TASI: tocca al proprietario o all'inquilino?

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 22 Settembre 2014

in caso di immobile locato possono sorgere dubbi in capo al soggetto debitore del tributo: proviamo a chiarire come va suddiviso il tributo fra proprietario ed occupante dell'immobile

[Se hai dubbi sulla gestione ed il calcolo della TASI, segui la nostra videoconferenza di giovedì 24 settembre](#)

La determinazione della TASI a carico dell'occupante nel caso in cui l'immobile si concesso in locazione o comodato deve essere effettuata tenendo conto della situazione del proprietario. Il chiarimento è contenuta in una delle FAQ del MEF e può al limite determinare una TASI pari a zero per coloro che sono i detentori degli immobili.

Il problema trova origine nell'art. 1, c. 681, della legge di stabilità del 2014 entrata in vigore dal 1 gennaio 2014. La disposizione prevede che il soggetto passivo dell'obbligazione tributaria sia costituito non solo dal proprietario (o dal titolare di altro diritto reale), ma anche dall'occupante diverso dal titolare. In tale caso *"L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa tra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolata applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare"*.

Il problema è costituito dall'individuazione dell'aliquota applicabile. Infatti, per il proprietario l'unità immobiliare non costituisce l'abitazione principale essendo destinata all'utilizzo di un soggetto terzo. In tale ipotesi si dovrebbe applicare l'aliquota prevista per i proprietari delle unità abitative diverse dall'abitazione principale. Invece per il soggetto che utilizza effettivamente l'immobile quale abitazione, avendo altresì stabilito nel medesimo luogo la residenza, si dovrebbe applicare l'aliquota della prima casa. Tuttavia, una delle FAQ del MEF ha chiarito che l'aliquota deve essere unica essendo necessario fare riferimento alla situazione in cui si trova il proprietario.

Il Ministero dell'Economia e delle finanze propone l'esempio di un comune che ha stabilito nella misura dell'1 per mille l'aliquota degli immobili concessi in locazione e nella misura del 2,5 per mille l'aliquota applicabile alle abitazioni principali. I soggetti interessati devono preventivamente applicare l'aliquota dell'1 per mille e successivamente provvedere al riparto della somma da versare. Ad esempio se il comune interessato ha previsto che la quota a carico del locatario ammonta al 30 per cento, dopo aver calcolato il tributo senza tenere conto che per l'occupante si tratta dell'abitazione principale, il

proprietario dovrà versare il 70 per cento, invece resterà a carico del locatario la quota residua.

L'interpretazione proposta è in realtà più favorevole a tutti i soggetti. In linea di principio le aliquote applicabili saranno più elevate sulle abitazioni principali rispetto agli altri immobili. In buona sostanza il peso della TASI è destinato soprattutto a "gravare" sulle abitazioni principali.

Infatti, si deve tenere conto di quanto disposto del vincolo di cui al comma 677 in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non deve essere 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 l'unità immobiliare è ubicata in un comune che non ha previsto la maggiorazione dello 0,8 per mille (per "finanziare" le detrazioni) e l'aliquota IMU sugli immobili concessi in locazione è pari al 10,6 per mille, l'aliquota della TASI sarà pari a zero.

Tornando all'esempio precedente né il proprietario, né il locatario (o comodatario) saranno tenuti ad effettuare il versamento del nuovo tributo. Tuttavia, la norma che ha previsto il predetto vincolo determinerà la possibilità per i comuni, con decorrenza dal 2015, di elevare l'imposta fino al 6 per mille. L'IMU non si applica per le abitazioni principali diverse dagli immobili di lusso. Pertanto dal prossimo anno la TASI sull'abitazione principale potrà di fatto raggiungere lo stesso ammontare dell'IMU del 2012. E' anche possibile che il costo sia addirittura maggiore non trovando applicazione la detrazione fissa di 200 euro.

[Se hai dubbi sulla gestione ed il calcolo della TASI, segui la nostra videoconferenza di giovedì 24 settembre](#)

22 settembre 2014

Nicola Forte