
TASI ed immobili in multiproprietà

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 15 Ottobre 2014

domani scade il termine per il pagamento TASI; analisi di un ultimo caso che genera forti dubbi: come si gestisce il pagamento per gli immobili posseduti con la formula della multiproprietà?

I contribuenti sono al rush finale per il versamento della TASI degli immobili ubicati nei comuni che hanno pubblicato la delibera nel sito del MEF entro il 18 settembre scorso. Non sono stati ancora chiariti tutti i dubbi per un tributo la cui gestione si è rivelata molto più difficile rispetto alle previsioni iniziali. Sul punto si dovrà sicuramente tornare nei prossimi mesi anche perché sono annunciate diverse novità nella prossima legge di stabilità del 2015. In particolare, la legge dovrebbe istituire un nuovo tributo unico (in luogo dell'IMU e della TASI).

Una fattispecie che non è stata ancora approfondita riguarda le modalità di calcolo dell'imposta e di versamento degli immobili posseduti nella forma di multiproprietà. La disposizione di riferimento è costituita dall'art. 1, comma 674 della legge di stabilità del 2014 (L. n. 147 del 27 dicembre 2013).

La norma citata prevede che nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto responsabile del versamento della TASI per i locali di uso comune e per i locali in uso esclusivo ai singoli possessori è rappresentato dal soggetto che gestisce i servizi comuni. La stessa disposizione prevede che rimangono fermi in capo ai singoli possessori "gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario" riguardanti i locali ad uso esclusivo.

La disposizione non è chiara. La prima parte individua la figura del responsabile del versamento, la seconda parte coinvolge direttamente anche i multiproprietari. Non è chiaro, quindi, quale sia il soggetto tenuto ad effettuare materialmente il versamento del nuovo tributo.

Il chiarimento è stato fornito con una delle FAQ diffuse dal Mef durante il mese di giugno scorso. Secondo quanto precisato dal Ministero dell'Economia, l'amministratore (il soggetto che gestisce i servizi comuni) è tenuto al versamento sia della quota relativa ai locali ad uso comune, sia della quota dei locali utilizzati in regime di multiproprietà (ad uso esclusivo dei multiproprietari). Successivamente l'amministratore potrà rivalersi nei confronti dei singoli proprietari in ragione della quota in loro possesso.

Il Ministero dell'Economia ha argomentato la soluzione fornita con evidenti esigenze di semplificazione. Sarebbe stato molto più complicato esigere il tributo nei confronti dei singoli multiproprietari essendo "frazionata" non solo la quota di proprietà, ma anche il periodo di utilizzo.

Nell'ipotesi della multiproprietà non si applica il comma 673 in base al quale "In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali" a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

I multiproprietari sono proprietari ad ogni effetto e pur trovando applicazione le specifiche regole di versamento (cfr comma 674), da effettuarsi tramite la figura del "responsabile, non si considerano detentori.

Le altre regole sono quelle ordinarie. L'aliquota applicabile è quella prevista per i fabbricati diversi dalle abitazioni principali. Conseguentemente, sia per il frazionamento della proprietà, ma anche a causa dell'applicazione dell'aliquota inferiore, l'ammontare del tributo risulterà esiguo.

Anche le scadenze non sono diverse rispetto agli altri casi. Pertanto ove il fabbricato fosse ubicato in un comune che non ha deliberato le relative aliquote entro il 18 settembre (termine di trasmissione della delibera al Mef per la pubblicazione), il versamento dovrà essere effettuato (dal responsabile) in un'unica soluzione entro il 16 dicembre (in concomitanza della scadenza dell'IMU). L'aliquota applicabile in questo caso sarà quella ordinaria dell'1 per mille.

15 ottobre 2014

Nicola Forte