
TASI: pagano anche le società immobiliari sui fabbricati invenduti

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 7 Ottobre 2014

la normativa sulla TASI, a differenza dell'IMU, prevede che siano assoggettati a pagamento anche gli immobili merce invenduti posseduti dalle imprese di costruzione, anche se resta ferma la possibilità per i Comuni di azzerare completamente l'aliquota

Gli immobili costituenti beni merce per le imprese costruttrici sono esenti da IMU. La stessa esenzione non si applica ai fini della TASI (che resta dovuta). Tuttavia, l'esenzione può condizionare l'individuazione dell'aliquota applicabile ai fini del computo della tassa sui servizi indivisibili.

L'art. 13, c. 9-bis, del D.L. n. 201/2011 prevede che *“A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”*. In mancanza di un'analogia ed espressa previsione in tal senso non sussistono dubbi che la nuova TASI debba essere applicata.

I comuni potrebbero aver deliberato anche l'applicazione dell'aliquota massima del 2,5 per mille senza subire alcuna limitazione. I contribuenti dovranno leggere con attenzione i contenuti della delibera al fine di verificare se il comune ove risulta ubicato l'immobile non abbia stabilito un'aliquota ad hoc.

Non trovando applicazione tale esenzione, in caso di mancanza di indicazioni nella delibera (che non ha individuato un'aliquota ad hoc) deve essere applicata l'aliquota base dell'1 per mille. Resta ferma la possibilità per i comuni di azzerare completamente l'aliquota. A tal fine è necessaria una manifestazione di volontà espressa della delibera che deve prevedere l'azzeramento integrale dell'aliquota. Tale possibilità è prevista espressamente dall'art. 1, comma 675 della L. n. 147/2013 (legge di stabilità del 2014). In particolare, la disposizione citata prevede che *“L'aliquota di base della TASI è pari all'1 per mille. Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento”*.

La mancata previsione espressa dell'azzeramento determina, come già ricordato, l'applicazione dell'aliquota di base dell'1 per mille. Non è possibile “azzerare” tacitamente l'aliquota. Il principio di carattere generale è stato affermato dal Ministero dell'economia e finanze con riferimento a fattispecie analoghe.

Ad esempio si è posto il problema quale fosse la quota di TASI a carico dell'occupante dell'immobile qualora il comune non abbia individuato espressamente la percentuale di prelievo a carico di tale soggetto.

La legge che ha istituito la TASI ha individuato tale percentuale in misura variabile tra il 10 ed il 30 per cento. Saranno i comuni a stabilire la misura a carico dell'occupante dell'immobile (diverso dal proprietario). A tal proposito il Ministero delle finanze ha ritenuto, qualora il comune non abbia previsto espressamente quale quota percentuale applicare, che la misura della TASI a carico dell'occupante sia pari alla percentuale base del 10 per cento da applicare alla somma complessivamente dovuta.

Il medesimo principio trova applicazione al fine di determinare le aliquote. La mancata indicazione determina automaticamente l'applicazione dell'aliquota base dell'1 per mille salvo il caso in cui il comune non abbia previsto espressamente l'azzeramento dell'aliquota. Tale azzeramento non può essere tacito, ma deve essere deliberato espressamente.

In considerazione della *ratio* della norma applicabile ai fini dell'IMU, che prevede l'esenzione, è auspicabile che i comuni applichino sull'inventuto dei costruttori, aliquote modeste o addirittura dispongano, come ricordato, l'azzeramento dell'aliquota. Non è possibile, infatti, estendere l'esenzione ai fini IMU anche per la nuova TASI.

7 ottobre 2014

Nicola Forte