
TASI: il caso di coniugi cointestatari

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 6 Ottobre 2014

in caso di immobile prima casa cointestato ai due coniugi, di cui uno solo è l'occupante, il calcolo della TASI può assumere aspetti quasi diabolici... attenzione a non cadere in trappola!

Il riconoscimento della soggettività passiva della nuova TASI in capo al soggetto occupante l'immobile darà luogo a notevoli complicazioni qualora due coniugi siano comproprietari del fabbricato, ma solo uno di essi sia ivi residente.

In tale ipotesi gli operatori dovranno districarsi tra un mix di regole che finiscono con l'accavallarsi l'una con l'altra e che rendono particolarmente oneroso il computo del tributo.

Si consideri il caso in cui la moglie detiene una quota pari al 25 per cento dell'immobile ed il marito il restante 75. Il marito è ivi residente, invece la moglie risiede in altro luogo. L'intero nucleo familiare utilizza il fabbricato quale abitazione, ma la posizione dei due comproprietari è diversa.

Il marito deve determinare il tributo a suo carico considerando il valore catastale (rendita catastale rivalutata e moltiplicata per il coefficiente 160) in ragione della quota di sua proprietà (il 75 per cento). Inoltre potrà fruire della detrazione sull'abitazione principale nella misura integrale (ove prevista dal comune). Infatti, come chiarito da una delle FAQ del MEF, diffuse durante il mese di giugno scorso l'ammontare della detrazione deve essere calcolato in ragione del numero di occupanti e non in funzione della quota di proprietà.

L'importo così determinato non esaurisce ancora il debito tributario del marito nei confronti del comune. Infatti, in tale ipotesi, la quota di proprietà della moglie (pari al 25 per cento) deve essere considerata una porzione immobiliare diversa dall'abitazione principale (la moglie è residente presso un altro immobile). Conseguentemente il valore catastale commisurato al 25 per cento rappresenta la base imponibile per il computo della TASI gravante sulla moglie. Si applica in questo caso l'aliquota corrispondente alle residenze secondarie (ad esempio a Roma lo 0,8 per mille), ma una parte del tributo così determinato dovrà essere versato dal marito occupante della porzione immobiliare posseduta dall'altro coniuge.

Pertanto, dopo aver applicato la corrispondente aliquota dovrà essere applicata l'ulteriore percentuale (variabile dal 10 al 30 per cento) al fine di determinare la quota di imposta corrispondente alla proprietà della moglie, ma a carico del marito che occupa il fabbricato. In definitiva il marito verserà la TASI sull'abitazione principale commisurata alla quota del 75 per cento dallo stesso soggetto posseduta, ed aumentata di un ulteriore importo (variabile dal 10 al 30 per cento) calcolato sul tributo complessivo dovuto dalla moglie in ragione della quota del 25 per cento.

La moglie, a sua volta, dovrà versare la TASI calcolata sulla quota del 25 per cento come seconda casa al netto della quota gravante sul marito nella qualità di occupante l'immobile. La suddivisione del tributo tra il titolare del diritto reale e l'occupante dell'immobile è dovuta alla natura della TASI che, secondo quanto precisato dalla legge di stabilità del 2014 (L. n. 147/2013), ha natura di tassa sui servizi. Tutti soggetti che fruiscono dei c.d. servizi indivisibili (illuminazione stradale, sicurezza, manutenzione delle strade, etc) devono contribuire attraverso il pagamento della nuova TASI. E' compreso nell'ambito di tali soggetti anche l'occupante tenuto al versamento del nuovo tributo, ma in misura inferiore rispetto al proprietario (o al titolare di altro diritto reale).

Al contrario la tassazione della componente patrimoniale viene realizzata esclusivamente attraverso l'applicazione dell'IMU. Per tale ragione il soggetto passivo dell'obbligazione tributaria è rappresentato esclusivamente dal titolare del diritto reale sull'immobile. L'unica eccezione è costituita dai soggetti assegnatari degli immobili nei casi di separazione, divorzio o scioglimento degli effetti civili del matrimonio. In questo caso il soggetto passivo della TASI è identificato nella figura di colui che ha diritto di utilizzare l'immobile quale abitazione principale. Non si tratta di un diritto reale, ma solo della destinazione l'immobile ad abitazione principale.

6 ottobre 2014

Nicola Forte