
TASI ed immobile locato: la comunicazione del proprietario all'inquilino o utilizzatore (con facsimile)

di [Giovanni Mucci](#)

Pubblicato il 4 Ottobre 2014

La gestione della TASI può comportare problemi nel caso in cui una quota della tassa sia a carico dell'inquilino-utilizzatore: proponiamo un facsimile di comunicazione che il proprietario deve inviare per comunicare all'utilizzatore i dati ed obblighi relativi all'imposta

Come noto, stante le disposizioni di cui all'art. 1, c. 669, della Legge del 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di stabilità 2014), modificato dall'art.2 del DL n.ro 16 del 06 marzo 2014,

«Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli».

In particolare, nel successivo comma 681 del menzionato art.1, è stabilito che

«Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 676 e 677. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare» 1.

Ad esempio, nel caso di immobile locato nel Comune di Roma, la Tasi complessivamente dovuta va calcolata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale (se trattasi cioè di unità abitativa adibita o no ad abitazione principale) e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante.

Nel Comune di Roma l'aliquota è stabilita per il 2014 nella misura dello 0,8 per mille per le unità immobiliari diverse dalle abitazioni principali non soggette ad imposta municipale propria e la quota della TASI dovuta dall'occupante è pari al 20%. Il complemento dell'80% è invece a carico del locatore titolare del diritto reale (cfr. la delibera n.38 del 2014, Protocollo RC n. 7994/14, dell'Assemblea Capitolina).

L'obbligazione tributaria posta a carico del conduttore è del tutto autonoma rispetto a quella ricadente sul locatore ed è quindi escluso il legame di solidarietà tra i due contribuenti.

Anche se il mancato pagamento della TASI da parte del conduttore non determina irrogazioni di sanzioni in capo al locatore, potrebbe risultare opportuno che il locatore stesso comunichi al conduttore gli elementi utili per la determinazione della quota di tributo posta a carico di quest'ultimo, sebbene obbligo in questo senso non sia previsto dalla normativa².

A tale riguardo, può essere utile utilizzare lo schema di comunicazione appresso riportato, impostato per il Comune di Roma e naturalmente adattabile per qualsiasi altro ente facendo attenzione all'applicazione della giusta aliquota d'imposta ed alla possibile diversa ripartizione del carico tributario tra proprietario ed occupante:

FACSIMILE

RACCOMANDATA A.R.Spett.
(anticipata via email) **(conduttore)**

Via ... n.
00_____ città

Oggetto: introduzione dall'anno 2014 della TASI - nostri locali commerciali/abitativi ubicati in Roma, via _____ n. _____.

A seguito della introduzione nella legge di stabilità 2014 (L. n. 147/2013) della TASI - Tributo per i servizi indivisibili³, calcolata, come è noto, con le stessa base imponibile IMU, utilizzando quindi la rendita catastale³, Vi comunichiamo i riferimenti catastali e le rendite (non rivalutate) dell'immobile da Voi locato da(lla) (*rag. Soc. Società/ NOME proprietario*) nel Comune di Roma, all'indirizzo indicato in oggetto:

Rif.	CAT.	CLASSE	RENDITA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA
1							

La TASI deve essere pagata dai proprietari e dagli affittuari, questi ultimi in una quota del 20% per il Comune di Roma (delibera n. 38 del 23/07/2014), che ha altresì definito l'aliquota residuale per i locali

diversi da quelli costituenti abitazione principale nella misura dello 0,8 per mille.

Il pagamento, dunque, deve essere effettuato separatamente da entrambi, locatore e conduttore, nella misura indicata (rispettivamente 80% e 20%), mediante autoliquidazione. Ricordiamo che, nell'ipotesi di mancato pagamento da parte dell'occupante della propria quota della Tasi, il proprietario non è responsabile. Si ricorda infatti, come **ciascuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria**.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi chiarimento e porgiamo un cordiale saluto

Roma, __ ottobre 2014

3 ottobre 2014

Giovanni Mocci

1 Per inciso, va osservato che (art. 1, c. 673, della Legge del 27 dicembre 2013 n. 147) «*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 e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie*».

2 A stretto rigore, il conduttore può reperire le informazioni utili per determinare la quota TASI a proprio carico nel carteggio relativo al rapporto di locazione, ivi compresa la ricevuta ENTRATEL relativa all'avvenuta registrazione telematica

3 BASE IMPONIBILE TASI = RENDITA x 1,05 x MOLTIPLICATORE (ES. 160 per le abitazioni e 55 per i negozi C/1); TASI inquilino = BASE IMPONIBILE x ALIQUOTA DEL PROPRIETARIO (es. 0,8 per mille a Roma) x 20% (a Roma).