

IMU E TRIBUTI LOCALI

Corto circuito TASI per gli inquilini

di **Fabio Garrini**

Ormai siamo alla *dead line* di fine maggio e ancora latitano le regole (perlomeno quelle definitive e certe) di versamento: l'aspetto certo è che gli immobili ubicati nei Comuni che hanno **approvato le aliquote** (e queste risultano appunto **pubblicate** entro il **31 maggio** sul sito delle Finanze) – questi Comuni dovrebbero essere poco più di 2.000 – impongono il versamento dell'acconto entro il prossimo **16 giugno** sulla base dei parametri approvati. Per gli immobili ubicati negli **altri 6.000 Comuni**, invece, la scadenza è **rinviata**. A quando? Bella domanda: le ultime indicazioni portano ad un versamento al 16 ottobre, data comunque tutta da verificare.

Ma abbiamo certezza di questo rinvio? Altra bella domanda. Ad oggi manca ancora il provvedimento di rinvio e dobbiamo accontentarci di un stringato **comunicato stampa** e di qualche dichiarazione resa da qualche esponente del Governo. Non proprio il massimo in termini di fonti del diritto.

Oltre a questi problemi organizzativi, occorre gestire alcune **problematiche di interpretazione** della norma, di valenza del tutto generalizzata, che ad oggi risultano davvero **controverse**.

La “quota inquilino”

Uno di questi aspetti dubbi è certamente il trattamento **dell'inquilino** che utilizza l'immobile quale propria **abitazione principale**. In attesa che ci vengano messe a disposizione indicazioni ufficiali, proviamo ad individuare una soluzione sulla base del contenuto della norma.

A differenza dell'IMU che è posto a carico del solo possessore, per la **TASI** il soggetto passivo viene invece individuato nel **“possessore o detentore”**: il nuovo tributo sarà quindi **ripartito** tra il possessore/locatore e il detentore/inquilino, secondo una **misura che viene stabilita dal Comune** nel proprio regolamento comunale. A carico del detentore viene posta una somma compresa **tra il 10% ed il 30%** della TASI dovuta, mentre la parte rimanente sarà a carico del possessore. Da notare come in base alla formulazione normativa l'Ente non può porre tutto il carico in capo al possessore, ma almeno il 10% deve essere pagato dal detentore. Se però viene azzerata l'imposta complessiva su tali immobili, per conseguenza viene azzerata anche la quota dovuta dal detentore.

A questo punto si pone il problema. Poniamo che il Comune abbia stabilito un 10% per il detentore, tale 10% **con che regole va determinato?** Proviamo ad individuare la soluzione

analizzando nel dettaglio il contenuto del comma 681 della L. 147/2013: *“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.”*

Visto che l'imposta del possessore è il complemento dell'imposta pagata dal detentore, la posizione che mi sento di sposare è quella per cui le quote pagate da detentore e possessore, autonome tra di loro (quindi non vi è solidarietà tra i due soggetti), sono **frazioni di una imposta globale imputabile all'immobile**.

Con la conseguenza che il detentore non potrà applicare le regole per l'abitazione principale, ma quella per la **categoria degli “altri fabbricati”**: si badi, **questo non necessariamente è penalizzante per l'inquilino**. Se non vi sono detrazioni, l'aliquota per l'abitazione principale è mediamente più alta di quella prevista per gli altri immobili, posto che per questi ultimi esiste il **vincolo dell'aliquota IMU** (quest'ultima posta ad integrale carico del possessore, ma se la relativa aliquota è molto elevata vincola l'applicazione dell'aliquota TASI).

Concludendo, non si può non notare come questa **gestione sia oltremodo cervellotica, spesso esitando risultati modesti**: l'inquilino dovrà calcolare la TASI verificando l'aliquota applicabile tenendo in considerazione anche l'IMU (per l'effetto di limitazione sulle aliquote TASI), poi provvederà a calcolare la TASI complessiva sull'immobile, infine procederà a calcolare la percentuale che il Comune ha posto a suo carico (nell'esempio precedentemente proposto il 10%).

Su immobili con rendite poco elevate tale calcolo porta ad importi davvero modesti, molto **spesso sotto il limite minimo di versamento** (da verificare nel regolamento). Morale: complicazioni incredibili per i contribuenti con il rischio che il tutto si risolva in un “nulla di fatto”, anche per le casse comunali.

Non si poteva pensare a qualcosa di più semplice ed efficiente?