

IMU E TRIBUTI LOCALI

TASI inquilini: qualche chiarimento e tanti (incredibili) dubbi

di **Fabio Garrini**

Continuiamo l'esplorazione del mondo TASI relativamente al **rapporto tra il nuovo tributo e gli immobili utilizzati da un soggetto diverso dal possessore**, ove l'imposta va ripartita tra chi possiede il diritto reale sull'immobile (che deve integralmente pagare l'IMU) e chi ne risulta il detentore (che sarà chiamato a pagare una quota di TASI, nella percentuale prescelta dal Comune, compresa tra il 10 ed il 30 per cento).

Sul tema, le [risposte FAQ](#) pubblicate sul sito delle Finanze la scorsa settimana hanno offerto alcuni chiarimenti interessanti, ma la questione è ancora **ben lungi dall'essere completamente sviscerata**.

Prima di tutto va segnalata la bontà della tesi avanzata nel precedente contributo pubblicato sulle pagine del presente quotidiano telematico ([Corto circuito TASI per gli inquilini](#)), dove si era concluso che **l'inquilino determina l'imposta sulla base dell'aliquota ordinaria**, come è tenuto a fare il possessore, senza quindi applicare le previsioni dell'abitazione principale. Le risposte FAQ sul punto precisano che il detentore che ha destinato l'immobile a propria abitazione può applicare **specifiche detrazioni** che il Comune potrebbe aver introdotto; si tratta, a dir la verità, di previsioni non troppo frequenti, anche perché, visto che l'imposta dovuta in questi casi è spesso modestissima, il risultato sarebbe una esenzione generalizzata per tutti i detentori.

Allo stesso modo è stato precisato come **non esiste alcuna solidarietà tra possessore e detentore** e quindi, se uno dei due omette il versamento, l'altro soggetto non potrà mai essere chiamato a corrisponderne la quota di tributo omesso. Quindi, ognuno può pensare alla propria posizione senza interrogarsi sul comportamento dell'altro. Anche su tale punto la conferma era attesa, ma quella evidenziata era già la conclusione cui si era pervenuti sulla base delle indicazioni normative.

Non viene chiarito del tutto invece il rapporto **all'interno di ciascuna categoria di possessori e detentori**. Ogni possessore è solidalmente responsabile con gli altri possessori ed ogni detentore è solidalmente responsabile con gli altri detentori. Nella risposta 11 viene chiarito che ciascuno dei possessori deve liquidare l'imposta sulla base della propria posizione soggettiva (in termini di aliquota applicabile e detrazioni spettanti), mentre **nulla viene detto per il detentore**. Malgrado ciò, pare di poter concludere che lo stesso concetto debba essere esteso al detentore.

Si pensi al seguente caso concretissimo: appartamento locato a 4 studenti e il Comune delibera il 20% della TASI a carico del detentore. Sulla base del principio appena esposto ciascuno di questi dovrebbe pagare il 5% della TASI dovuta. **E se dovesse pagare un detentore per conto anche degli altri 3?** La procedura non sarebbe teoricamente corretta, ma la solidarietà tra i soggetti dovrebbe salvaguardare la posizione di ogni detentore.

Non vi era invece chiarezza circa il comportamento da tenere nel caso in cui il Comune avesse **omesso di indicare la percentuale di ripartizione tra possessore e detentore**. Al riguardo viene precisato che in tal caso si ritiene applicabile il **minimo**, ossia il 10% a carico del detentore (quindi 90% a carico del possessore). Conclusione affatto scontata.

C'è poi un'altra situazione che potrebbe far sorgere qualche perplessità, quella contemplata nella risposta 17. Contribuente che **abita un fabbricato ma ne loca una stanza**: ai fini IMU il possessore è soggetto ad IMU, ma trattandosi di abitazione principale può beneficiare dell'esenzione (malgrado la [circolare 3/DF/2012](#) sul punto non sia troppo chiara). Ma ai fini **TASI**? Il chiarimento recita quanto segue: *"L'imposta complessiva deve essere **determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante** sulla base delle percentuali stabilite dal comune. In questo caso, ovviamente, si applicherà l'aliquota dell'abitazione principale."*

Quindi viene calcolata la TASI quale fosse abitazione principale e deve essere determinata la quota posta a carico dell'occupante. Pare sottinteso, leggendo la risposta, che per **occupante si intenda l'inquilino**. Ma a ben vedere anche il possessore in questo caso è anche occupante di parte dell'abitazione: per quale motivo, oltre alla quota TASI di competenza del possessore, non dovrebbe pagare anche in parte la quota TASI di competenza dell'occupante? Logicamente corretto, ma operativamente sarebbe un'ulteriore complicazione. Letteralmente la risposta 17 parrebbe porre a capo del solo inquilino parziale tutta la TASI di competenza del detentore.

Concludo come ho concluso il precedente contributo: **ma era proprio necessaria questa ripartizione tra possessore e detentore???**

Anzi, siccome criticare è facile, concludo con una **proposta** normativa, suggerita anche da diversi colleghi: perché non porre la TASI interamente a carico del possessore con facoltà di parziale rivalsa nei confronti dell'inquilino? Gli adempimenti sarebbero ridotti significativamente.

Proposta numero due: chi scrive le norme tributarie deve prima aver lavorato almeno un anno in uno studio professionale. Una sorta di patentino che attesti il contatto con la realtà del Legislatore tributario. Certe assurdità verrebbero risolte a monte.