

IMU E TRIBUTI LOCALI

Locazione temporanea: TASI a carico del solo proprietario

di **Fabio Garrini**

Già più volte in passato sulle pagine di Euroconference NEWS abbiamo avuto modo di intrattenerci nel commentare la cervellotica disposizione che obbliga a **ripartire** il carico del **tributo sui servizi** tra possessore e detentore, secondo la misura prescelta dal Comune.

Fa però **eccezione** a tale regola il caso di locazione per breve periodo: il comma 673 delle Legge di stabilità 2014, infatti, prevede che, 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. Conseguentemente, per tale immobile **l'inquilino** non sarà chiamato a dover **pagare alcunché**.

Si tratta di una regola di buonsenso che evita di far versare la TASI a colui che prende in **locazione immobili per breve periodo** (ad esempio la casa per le vacanze), evitando per l'inquilino un **aggravio** amministrativo **poco ragionevole** in relazione ad utilizzi di breve durata. Adempimento che, occorre aggiungere, in molti casi avrebbe portato a somme dovute talmente modeste da rimanere **al di sotto del minimo di versamento**; quindi, l'aggravio oltre che poco ragionevole, sarebbe divenuto anche totalmente **inutile**.

Va, comunque, osservato come tale definizione potrebbe generare **qualche perplessità applicativa**: la norma fa infatti riferimento a *"detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare"*. Questo significa che tale regola trova applicazione non tanto per i contratti che durano meno di sei mesi, ma, vista la formulazione letterale, essa esplica efficacia **più in generale se il contratto dura meno di sei mesi in relazione a ciascun periodo d'imposta**: questo anche se il contratto complessivamente considerato presenta una durata molto più lunga.

Quindi, sposando tale interpretazione che pare la più rispondente al tenore letterale della norma,

L'onere sarà interamente a carico del proprietario in queste diverse situazioni:

- contratto di locazione iniziato 1 maggio 2006 e **cessato il 30 aprile 2014**: poiché la cessazione è avvenuta entro 6 mesi dall'inizio del periodo d'imposta (quindi prima del 30 giugno), per il 2014 il tributo sarà interamente corrisposto dal possessore;
- contratto di locazione 4+4 **sottoscritto in data 1 ottobre 2014**: poiché ha avuto inizio entro i 6 mesi dalla fine del periodo d'imposta (quindi successivamente al 1 luglio 2014), l'inquilino per il 2014 non dovrà corrispondere nulla a titolo di TASI;
- allo stesso modo pare di dover concludere per l'integrale soggettività passiva in capo al locatore anche nel caso **di più contratti sul medesimo immobile, che, presi singolarmente, sono tutti di durata inferiore ai 6 mesi**. La norma si riferisce alla "detenzione temporanea", usando il singolare, quindi viene da concludere che l'arco temporale semestrale va verificato in relazione al singolo contratto.

Queste posizioni meriterebbero una **conferma ufficiale**, anche alla luce del fatto che si tratta di situazioni tutt'altro che remote vista **l'instabilità che caratterizza molti contratti di locazione**.