

IMU E TRIBUTI LOCALI

Dichiarazione TASI: per gli inquilini dichiarazione non sempre dovuta

di Fabio Garrini

Mancano pochi giorni alla **scadenza del 30 giugno**, termine entro il quale i contribuenti devono rendere la dichiarazione per le **variazioni IMU relative al 2014** (nel caso in cui nulla sia cambiato rispetto al precedente anno, nulla va comunicato al Comune); entro il medesimo termine va resa la comunicazione 2014 relativa alla **TASI**, adempimento complicato dal fatto che il 2014 è stato il primo anno di applicazione. Sul punto consta la **circolare 2/DF/2015** con la quale il Ministero ha confermato le modalità per rendere tale adempimento.

TASI su modello IMU

Prima di tutto va ricordato il chiarimento fornito qualche mese addietro circa il modello da utilizzare per la dichiarazione TASI: il MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze), con la **risoluzione n. 3/DF del 25 marzo 2015**, aveva ribadito che **il modello di dichiarazione IMU vale anche per la TASI**, tema sul quale lo stesso Ministero si era già espresso lo scorso anno (risposte FAQ del 3 giugno 2014).

La precisazione si è resa necessaria in quanto diversi Comuni avevano emanato un apposito modello di dichiarazione relativo alla TASI valido nel solo territorio comunale, il che avrebbe obbligato i contribuenti a doversi informare presso ciascun Comune circa l'adozione di eventuali modelli di dichiarazione TASI e, in caso positivo, ad adattare le proprie procedure in relazione alle varie modalità di compilazione richieste nei diversi modelli. Secondo il Ministero, invece, **il modello di dichiarazione TASI deve essere unico e valido su tutto il territorio nazionale**. Come detto, già nelle richiamate FAQ del 3 giugno 2014 il MEF già si era espresso sull'argomento precisando che, data la sostanziale identità delle informazioni richieste ai fini del controllo dell'esatto adempimento relativo ai tributi in oggetto (IMU e TASI), "La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI".

TASI sul "vecchio" modello IMU

Una volta fornito tale chiarimento, si attendeva l'approvazione di un nuovo modello IMU/TASI, visto che il modello disponibile si riferiva solo al tributo comunale maggiore, trascurando

completamente le peculiarità previste per l'imposta sui servizi. Proprio su questo punto la **circolare 2/DF/15** interviene precisando che “*si fa presente che non è necessaria l'approvazione di un apposito modello di dichiarazione TASI, essendo a tale scopo valido quello previsto per la dichiarazione dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012.*”

La motivazione è semplice: siccome **le circostanze alla base delle due imposte sono sostanzialmente identiche**, per quale motivo prevedere un modello separato? Semplifichiamo ed utilizziamo lo stesso modello.

Lo stesso Ministero però si accorge dell'elemento che presenta la maggiore problematicità: quello legato **all'imputazione all'utilizzatore della quota di competenza dell'imposta sui servizi**. L'occupante non ha infatti comunicato ai fini IMU il proprio “status” in quanto soggetto estraneo al tributo comunale maggiore, ma essendo tenuto a versare una quota della TASI, dovrà **comunicare ai fini dell'imposta sui servizi la propria occupazione dell'immobile**.

Il Ministero al riguardo precisa che tale **comunicazione non è necessaria nel caso di occupazioni in base a contratti di locazione o affitto registrati a partire dal 1° luglio 2010**, data dalla quale occorreva riportare nel modello di registrazione gli estremi catastali dell'immobile oggetto di locazione. Analogamente tale obbligo risulta superfluo nel caso in cui i dati catastali siano stati comunicati al momento della **cessione, della risoluzione o della proroga del contratto stesso**. Infatti in tali situazioni l'ente locale, collegandosi alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, è in grado di verificare il conduttore di ogni singolo immobile, questo ovviamente nel caso in cui siano stati correttamente adempiuti gli adempimenti in tema di registrazione (e soprattutto risoluzione) dei contratti di locazione.

Le istruzioni alla compilazione del modello di variazione già affermano un esonero dell'obbligo di comunicare le locazioni per l'IMU, quando il Comune riconosce un'aliquota specifica ai fabbricati locati; proprio perché tali dati sono già stati acquisiti dal sistema dell'Amministrazione finanziaria.

Per converso, in relazione ai **contratti di locazione e di affitto registrati precedentemente alla richiamata data del 1° luglio 2010, permane l'obbligo dichiarativo**, a meno che i relativi dati catastali non siano stati comunicati al momento della cessione, della risoluzione o della proroga del contratto.

Poi si legge: “*A ciò si deve aggiungere che il Comune può adottare tutti gli strumenti di integrazione delle informazioni anche con riferimento ad altri tributi (in particolare il prelievo sui rifiuti) e può trarre ulteriori strumenti di integrazione dai dati risultanti dai versamenti TASI effettuati dai possessori degli immobili*”.

Va osservato che fa un po' sorridere che si chieda ai Comuni, spesso dotati di scarsi mezzi e di personale, uno sforzo di incrocio dati, dopo aver assistito al patetico risultato del 730 precompilato da parte dell'Agenzia delle Entrate, dotata di strumenti ben più potenti di quelli

a disposizione di piccoli Enti.

Ciò posto, come comunicare l'occupazione di un immobile nel modello IMU? Semplice: **utilizzando la parte del modello di dichiarazione dedicata alle "Annotazioni" per precisare il titolo (ad esempio "locatario") in base al quale l'immobile è occupato ed è sorta la propria obbligazione tributaria.**

Concludendo, occorre osservare come effettivamente le due imposte presentino presupposti applicativi per la maggior parte simili, ma le peculiarità della TASI meritavano dei campi specifici nel modello, mentre sono state relegate ad appunti da indicare nel campo "annotazioni". Vale la pena di osservare che le informazioni dei modelli di variazione IMU vengono spesso gestite dai Comuni in modo meccanizzato e tali informazioni (rese nel campo "annotazioni") rischiano di essere perse.

Con un'unica conseguenza: **una teorica semplificazione rischia di trasformarsi in molto più tempo perso** nel futuro per rettificare posizioni che il Comune non è stato in grado di ricostruire.