

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Le indicazioni del MEF sulla TASI degli immobili nel fallimento***

di **Fabio Garrini**

In un [precedente intervento pubblicato su Euroconference news](#), ci siamo occupati del **trattamento ai fini TASI** dell'immobile posseduto dal contribuente interessato da una **procedura concorsuale**. In quella sede si ebbe modo di osservare come fosse arduo ipotizzare una **interpretazione estensiva** della disciplina specificamente stabilita ai fini IMU e come fosse singolare che **nessuna indicazione** in tal senso fosse pervenuta in quasi due anni di applicazione della nuova tassazione sui servizi; nelle **risposte informali** (vedremo quando vi sarà la pubblicazione ufficiale), fornite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel corso del mese di gennaio durante i forum tenuti con la stampa specializzata, spunta una indicazione che impone di effettuare i **versamenti TASI alle scadenze ordinarie**, senza la possibilità di beneficiare di alcun differimento.

#### **Il differimento ai fini IMU**

L'unica previsione riguardante detti immobili è rinvenibile nel **comma 6 dell'articolo 10 del D.Lgs. n. 504/92** che dispone quanto segue: *"Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una **dichiarazione** attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta **per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili**".*

In particolare, interessa la seconda parte di tale disposizione, che fissa una specifica regola per il versamento dell'imposta relativa al periodo fallimentare: il tributo deve essere versato entro **tre mesi** dalla data del decreto di trasferimento. Detto versamento **riguarda l'imposta complessivamente dovuta**, calcolata su ciascun anno o frazione di anno, **dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data della cessione del bene**. Il comma 173 della L. n. 296/2006, modificando l'articolo 10 comma 6 del D.Lgs. 504/92, ha posto esplicitamente tale obbligo a carico del **curatore**.

**Tale disposizione, originariamente introdotta ai fini ICI, risulta essere applicabile ai fini IMU per esplicito rinvio operato dall'articolo 9 comma 7 del D.Lgs. 23/2011.**

Il dubbio sorge con riferimento alla **TASI**, per la quale non esiste alcuna norma specifica a regolamentare la fattispecie: l'interrogativo è proprio legato alla possibilità di applicare, anche

al tributo sui servizi, la **sospensione degli oneri di versamento relativi al maxi-periodo fallimentare**:

- **a sostegno** della prima tesi – quella dell'equiparazione tra i due tributi – depone il fatto che, nella disciplina IMU, tale differimento è legato alle **difficoltà finanziarie** che sono connaturate nella procedura fallimentare (quantomeno all'avvio), difficoltà che necessariamente interessano anche il tributo sui servizi. Inoltre vanno notate le **somiglianze tra i due tributi**, per cui nella disciplina TASI non vi sarebbe una specifica previsione applicabile solo a causa della dimenticanza del Legislatore, non perché si sia voluto trattare diversamente i due tributi;
- tuttavia, sin dall'introduzione della TASI si è osservato come, in **assenza di una previsione ad hoc**, pareva **eccessivamente arbitrario** sospendere il versamento TASI. L'elemento più convincente a sostegno di questa seconda tesi – che respinge l'estensione interpretativa – pare invece il **diverso presupposto impositivo**: mentre ai fini IMU soggetto passivo è unicamente il possessore, ai fini TASI viene interessato anche il **detentore** dell'immobile. Se risulta infatti sensato rinviare la TASI, al pari dell'IMU, quando il fallito è proprietario, al contrario quando il fallito deve corrispondere solo la TASI in qualità di conduttore dell'immobile, non sarebbe ipotizzabile alcun differimento visto che non dovrà essere disposta alcuna cessione dell'immobile.

La soluzione, come detto, è recentemente pervenuta, seppure in via informale, dalle **indicazioni del MEF durante i forum di gennaio**: sul tema viene affermato come, proprio per l'assenza di una disposizione specifica, **non risulta essere ammissibile un'estensione analogica delle regole IMU sul versamento**. È stato quindi sposato il ragionamento della seconda tesi precedentemente proposta.

Conseguentemente, i versamenti TASI devono avvenire con riferimento alle **scadenze ordinarie**: acconto entro il 16 giugno, saldo entro il 16 dicembre, utilizzando le consuete modalità.

Da notare che, visto che il presupposto del fallimento è l'insolvenza e le scadenze IMU vengono rinviate per assenza di liquidità, pare **improbabile che il fallimento possieda le risorse per adempiere alle obbligazioni TASI**: spesso accadrà che anche la TASI verrà versata successivamente alla vendita dell'immobile ma, al contrario dell'IMU ove si provvederà a versare la sola imposta, per il tributo sui servizi sarà necessario azionare il **ravvedimento operoso**.