

CONTO ALLA ROVESCIA PER IL 16 GIUGNO

Imu e Tasi, una scadenza e cento eccezioni

di **Dario Aquaro**
e **Cristiano Dell'Oste**

C'è chi vive nella casa ereditata dai genitori, e ancora

in comproprietà con i fratelli. C'è chi ha prestato la propria casa ai figli e ora abita in quella della moglie. E chi ha dato in affitto l'alloggio al mare lasciando pe-

rò che fosse un altro dei contitolari a firmare il contratto. In un Paese in cui oltre il 70% delle famiglie possiede un'abitazione, forse è inevitabile che i diritti e

gli utilizzi si incrocino. Ma questi grovigli moltiplicano le eccezioni in vista dell'acconto di Imu e Tasi del 16 giugno.

Servizi ► pagina 7

Comproprietà e affitti complicano l'Imu

L'incrocio di diritti su uno stesso fabbricato impone calcoli e pagamenti divisi, spesso con aliquote diverse

Questioni di famiglia

È coniugato il 57% dei titolari di case
e c'è quasi un milione di alloggi in uso gratuito

Non solo abitazioni

La tassa sui servizi incombe sui conduttori
di 2,4 milioni di pertinenze e fabbricati locati

PAGINA A CURA DI

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

■ Una casa, un proprietario. Questa è senz'altro la situazione più lineare in vista dell'acconto Imu e Tasi del prossimo 16 giugno. Il problema è che molti dei 25,7 milioni di contribuenti titolari di immobili sono al centro di incroci più o meno ingarbugliati, che complicano il calcolo dell'imposta.

Dire esattamente quanti proprietari siano coinvolti è impossibile, ma i dati ufficiali aiutano a tracciare i contorni di un fenomeno che coinvolge alcuni milioni di contribuenti.

Il primo caso è quello della comproprietà. Se un immobile appartiene a due persone, ognuno deve pagare la propria quota di tributo, a meno che il Comune non consenta "accorpamenti". Inoltre, nel caso dell'Imu - diversamente dalla Tasi - non c'è neppure quella che tecnicamente si chiama "solidarietà": quindi se uno dei comproprietari non paga, il Comune non può chiedere l'intero importo agli altri. Se i contitolari fanno lo stesso uso dell'immobile, le regole di calcolo sono identiche, altrimenti ognuno tassa la propria quota in base all'utilizzo. È l'ipotesi di due fratelli che hanno ereditato un'abitazione in cui risiede solo uno dei due: da quest'anno, il fratello che vi risiede è esentato da Imu e Tasi, mentre l'altro paga

l'Imu sulla propria metà di immobile (ed eventualmente la Tasi, se istituita dal Comune).

Ma le situazioni possono essere molto più articolate. Perché su una stessa casa potrebbero ad esempio incrociarsi l'usufrutto e la nuda proprietà (paga solo l'usufruttario). Oppure il diritto d'abitazione del coniuge superstite e la proprietà dei figli (l'unico soggetto passivo è il coniuge, con il risultato che non paga nessuno). O, ancora, potrebbe esserci un contratto di locazione intestato a uno solo dei comproprietari (Imu e Tasi seguono il possesso, non l'intestazione dell'affitto).

Per capire quanto siano estese queste eccezioni basta pensare che 14 milioni di persone fisiche proprietarie di case - il 57% del totale - risultano coniugate per il fisco. È chiaro che il marito o la moglie non saranno sempre comproprietari, ma il dato è comunque rilevante. E lo stesso si può dire dei 2,3 milioni di vedovi e vedove, una parte dei quali ha maturato il diritto d'abitazione sulla casa familiare. O degli 1,2 milioni di separati e divorziati, perché l'assegnazione dell'ex casa coniugale - se formalizzata dal giudice - è una delle circostanze in cui la dimora viene parificata per legge all'abitazione principale.

In altri casi, l'incrocio dipende dalla presenza della Tasi sui fab-

bricati diversi dalla prima casa.

Questo tributo, infatti, grava per una quota tra il 10 e il 30% - a scelta della delibera locale - anche su chi occupa un immobile a titolo di locazione o comodato. La legge di Stabilità per il 2016 ha eliminato la Tasi per gli inquilini che usano l'immobile come abitazione principale, ma è evidente che rimarranno molti casi in cui la Tasi va versata. Secondo le statistiche delle Finanze, ci sono 1,2 milioni di pertinenze e 1,2 milioni di fabbricati non residenziali affittati. Considerato che circa metà dei Comuni italiani ha istituito la Tasi sui fabbricati diversi dall'abitazione principale, sono probabilmente coinvolti più di un milione di immobili.

In più, tra i 2,8 milioni di case affittate da persone fisiche ce ne sono sicuramente alcune locate a imprese (foresterie, case assegnate a dipendenti) e altre in cui l'inquilino non può o vuole prendere la residenza (studenti, lavoratori fuori sede e così via). E lo stesso vale per gli oltre 400 mila box auto, cantine, magazzini e altri fabbricati dati in comodato.



Il versamento. Il regime della «solidarietà» e la chance dell'accollo

Tasi, ogni contitolare risponde per l'intero

■ Se soltanto uno dei comproprietari paga l'imposta, il Comune può chiedergli di versare anche la quota dell'altro? Nel campo dei tributi immobiliari, la risposta giusta è «dipende». Se parliamo dell'Imu, bisogna rispondere «no», perché ogni proprietario rimane responsabile

della sua parte di tributo.

Nel caso della Tasi, invece, vale la responsabilità solidale. Di conseguenza, se un comproprietario non paga, il Comune può scegliere di rivolgersi agli altri, che a loro volta potranno poi rivalersi su chi non ha versato la propria parte. Lo stesso accade

tra gli utilizzatori, ad esempio tra i diversi inquilini di un unico immobile. Ma non tra utilizzatori e possessori, perché qui le obbligazioni tributarie sono divise e il proprietario non risponde per le inadempienze dell'inquilino.

C'è però anche un'altra possibilità, prevista a livello generale

dallo Statuto del contribuente: si tratta dell'accollo, con cui il proprietario può farsi carico della Tasi dell'utilizzatore, nei casi in cui l'immobile non costituisce abitazione principale dell'occupante e il tributo è ancora dovuto (articolo 8, comma 2, della legge 212/2000). Il possessore può

semplicemente aggiungere la quota dell'inquilino all'importo a proprio carico, ma deve comunicare l'avvenuto accollo al Comune. Non occorrono formalità particolari, ma avvisare gli uffici serve a evitare equivoci. Peraltro, se nonostante la comunicazione il versamento fosse insufficiente, l'inquilino rimarrebbe comunque obbligato a pagare la propria parte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA PAROLA
CHIAVE

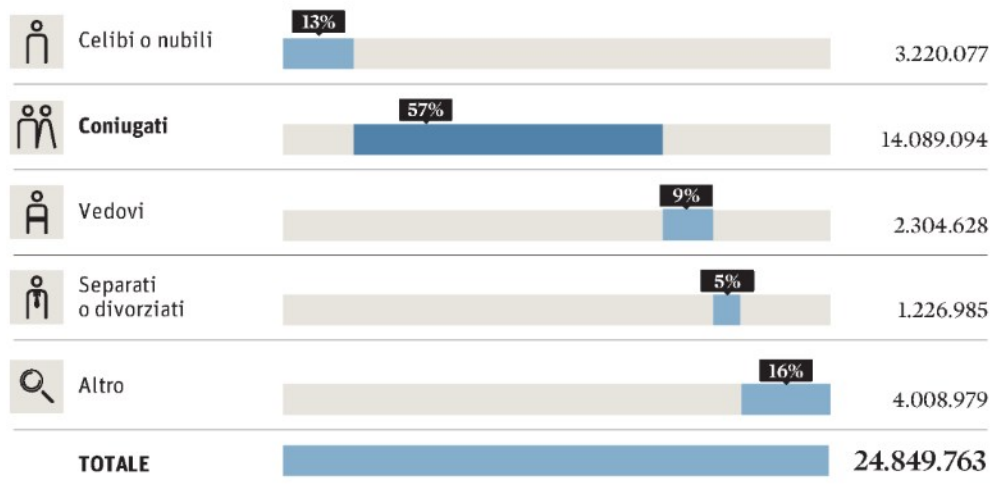
Utilizzatore

- Secondo la legge di Stabilità per il 2014, la Tasi deve essere versata sia dal possessore dell'immobile, sia dall'utilizzatore, cioè dal soggetto che occupa l'immobile in virtù di un titolo giuridico diverso da un diritto reale (ad esempio, locazione o comodato). La legge di Stabilità per il 2016 ha modificato il comma 639 dell'unico articolo della legge 147/2013 precisando che la Tasi non è dovuta per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, escluse le case accatastate come A/1, A/8 e A/9.

I numeri

PROPRIETÀ IN FAMIGLIA

Lo stato civile delle persone fisiche proprietarie di case. **Numero di contribuenti e % sul totale**



GLI UTILIZZI E LE REGOLE

Immobili a disposizione	Rendita catastale media (€)	N. immobili	Tassazione nel 2016
Abitazioni	351,6	5.394.703	Imu ed eventualmente Tasi, se prevista dal Comune
Pertinenze	95,4	785.932	
Altri immobili	1.251,7	253.255	
Immobili affittati			
Abitazioni	459,2	2.820.045	Imu ed eventualmente Tasi, se prevista dal Comune. Esente da Tasi l'inquilino che usa la casa come abitazione principale
Pertinenze	112,7	1.222.659	Imu ed eventualmente Tasi, se prevista dal Comune, con quota inquilino 10-30%
Altri immobili	1.855,8	1.259.848	
Immobili in uso gratuito			
Abitazioni	468,4	931.046	Imu e Tasi, se prevista dal Comune, con riduzione del 50% con i requisiti nazionali. Esente da Tasi il comodatario che le usa come prima casa
Pertinenze	89,4	363.369	Imu ed eventualmente Tasi, se prevista dal Comune, con quota occupante 10-30%
Altri immobili	1.289	53.122	

Fonte: elaborazione su dati Immobili in Italia, dipartimento Finanze

GLI «INCROCI» SULLO STESSO IMMOBILE**IL CASO****LA COMPROPRIETÀ**

Due fratelli sono comproprietari di un'abitazione che hanno ricevuto in eredità dai genitori. La casa è ancora in proprietà indivisa e solo uno dei due fratelli vi ha la residenza anagrafica e la dimora abituale

USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

L'anno scorso un pensionato ha venduto la nuda proprietà della sua casa, mantenendone l'usufrutto vitalizio e avendo ancora lì residenza anagrafica e dimora abituale. Il nudo proprietario continua a vivere nella propria abitazione principale

ABITAZIONE CONIUGE SUPERSTITE

La moglie eredita per successione insieme al figlio la quota di proprietà (50%) del marito defunto. La casa è quella familiare, in cui la vedova continua a vivere esercitando il diritto di abitazione. Il figlio risiede in un'altra abitazione di sua proprietà

SEPARAZIONE O DIVORZIO

Due coniugi sono giunti l'anno scorso a un accordo per la separazione. Per effetto del provvedimento del tribunale, a uno dei due è stata assegnata l'ex abitazione coniugale, nella quale continua a risiedere, ma che resta di proprietà dell'altro

LOCAZIONE E INQUILINO

Un immobile residenziale è stato concesso in locazione con contratto libero quattro più quattro a una coppia che dall'anno scorso vi ha residenza anagrafica e dimora abituale. La casa costituisce dunque la loro abitazione principale

LEASING

Un'impresa tessile ha preso in locazione finanziaria un capannone industriale, dopo averlo fatto costruire alla stessa società di leasing. In attesa di poterlo riscattare, continua dunque a versare i canoni mensili stabiliti nel contratto

COMODATO

Un genitore concede in uso gratuito alla figlia l'altra casa (non di lusso) di sua proprietà, situata nello stesso Comune in cui risiede. La figlia va ad abitare l'immobile e vi trasferisce la residenza

LA SOLUZIONE

Il fratello che risiede nella casa non paga Imu né Tasi (a meno che l'immobile non sia di lusso, categoria A/1, A/8 o A/9). L'altro fratello deve invece versare l'Imu sul proprio 50% di proprietà e la Tasi, se istituita dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale

Il nudo proprietario non è tenuto ad alcun pagamento. Il soggetto passivo ai fini Imu e Tasi è il titolare del diritto di usufrutto: poiché continua ad adibire la casa a propria abitazione principale, non deve però versare le imposte se l'immobile non ricade entro le categorie di lusso

Come l'usufruttuario, il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione nell'ex casa coniugale (articolo 540 del Codice civile) è l'unico soggetto passivo ai fini Imu e Tasi. Se ci sono i requisiti di esenzione previsti per l'abitazione principale, la vedova non deve dunque versare né Imu né Tasi

L'ex abitazione coniugale assegnata dal giudice in sede di separazione è totalmente equiparata all'abitazione principale, ai fini sia Imu che Tasi. Le imposte non sono dunque dovute né dal coniuge detentore (che vi abita senza possederla) né dal coniuge proprietario, a meno che la casa non sia di lusso

Per la casa presa in affitto, diventata abitazione principale, i due inquilini non devono più versare la quota della Tasi (tra il 10 e il 30%), se istituita dal Comune. Il locatore è invece tenuto a pagare l'Imu, e anche la Tasi per la propria quota di competenza eventualmente fissata dal Comune

In virtù del contratto di locazione finanziaria, a partire dal momento della stipula e per tutta la durata del contratto stesso, il soggetto passivo delle imposte è l'azienda tessile che ha preso in leasing il capannone. Che deve quindi pagare l'Imu ed eventualmente anche la Tasi, se istituita dal Comune

Poiché rispetta le condizioni di legge per le agevolazioni delle case in comodato ai parenti di primo grado, il genitore può veder ridotta la base imponibile Imu e Tasi del 50% (e il Comune potrebbe inoltre prevedere un'aliquota agevolata)