

Approfondimento fiscale n. 106/2014 del 06/06/2014

Oggetto: Faq IMU/TASI.

Di seguito vengono messe a disposizione le risposte ad alcune domande frequentemente poste all'amministrazione finanziaria da contribuenti, operatori professionali e dai soggetti che realizzano i software per il calcolo dei tributi, in merito alla corretta applicazione della TASI e dell'IMU.

Problemi applicativi di carattere generale

1) Il proprietario paga solo l'IMU o anche la TASI?

Risposta:

L'IMU non è stata sostituita dalla TASI ma è stata abolita solo per le abitazioni principali diverse da quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9). Quindi, il proprietario paga tutti e due i tributi, sempre nel rispetto del limite secondo il quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non è superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014, l'aliquota massima della TASI non può eccedere il 2,5 per mille. Per il solo anno 2014 il comune può deliberare una maggiorazione di aliquote TASI non superiore complessivamente allo 0,8 per mille tra l'abitazione principale e gli altri immobili.

2) La prima rata dell'IMU si paga entro il termine del 16 giugno 2014?

Risposta:

Sì. Le modifiche annunciate relative ai versamenti della prima rata riguardano esclusivamente la TASI.

3) Per il versamento della prima rata della TASI, che scade il 16 giugno 2014, quali delibere occorre prendere in considerazione ai fini della determinazione del tributo?

Risposta:

Le uniche delibere che devono essere prese in considerazione sono quelle pubblicate sul sito www.finanze.it entro la data 31 maggio 2014. A tal fine i comuni devono aver inviato detta delibera entro il 23 maggio 2014 al Ministero dell'economia e delle finanze.

Il Ministero dell'economia e delle finanze non ha, quindi, preso in considerazione le delibere trasmesse successivamente alla data del 23 maggio 2014, indipendentemente dal fatto che il comma 688 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014, vigente alla data della pubblicazione delle presenti FAQ, per gli immobili diversi dall'abitazione principale si riferisca alle delibere adottate entro il 31 maggio 2014.

Si deve, infatti, sottolineare che l'ultimo periodo del comma 688 in esame stabilisce che, ai fini del versamento della TASI per gli immobili diversi dall'abitazione principale, il comune è tenuto ad effettuare l'invio della deliberazione, esclusivamente in via telematica, entro il 23 maggio 2014, mediante inserimento del testo della stessa delibera nella sezione del Portale del federalismo fiscale.

Pertanto, per tutti i beni immobili l'inserimento della delibera TASI deve essere avvenuto entro il 23 maggio 2014, affinché l'acconto sia corrisposto sulla base dell'aliquota deliberata dal comune.

4) Nel silenzio della norma, la TASI va calcolata sui giorni di possesso o sui mesi, applicando, in quest'ultimo caso, le regole dell'IMU (ossia conteggiando per intero il mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni)?

Risposta:

Si ritiene che si possano applicare, in questo caso, le regole dell'IMU.

5) E' legittimo ritenere che la rata d'acconto TASI debba essere calcolata seguendo le stesse regole dell'IMU e non sia, quindi, rapportata al periodo di riferimento (es. trimestre, semestre, ecc)?

Risposta:

Si ritiene che si possano applicare, anche in questo caso, le regole dell'IMU. Se, ad esempio, il contribuente ha acquistato il fabbricato a maggio, la prima rata deve essere calcolata in ragione del 50% dell'imposta dovuta su otto dodicesimi.

6) L'art. 22 c. 2 del D.L. n. 66 del 24/4/2014 ha sostituito il c. 5 bis dell'art. 4 del D.L. n. 16/2012 prevedendo un decreto con il quale sono individuati i comuni nei quali, a decorrere dall'anno di imposta 2014, si applica l'esenzione per i terreni agricoli sulla base della loro altitudine, diversificando eventualmente tra terreni posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, e gli altri ed in maniera tale da ottenere un maggior gettito complessivo annuo non inferiore a 350 milioni di euro a decorrere dal medesimo anno 2014. Si chiede:

- visto l'approssimarsi della scadenza dell'acconto IMU, è possibile sapere se il decreto previsto dalla nuova disposizione è in fase di emanazione?
- nel caso in cui il suddetto decreto non venga emanato in tempo utile per il pagamento dell'acconto IMU, è possibile continuare a riferirsi all'elenco allegato alla Circolare n. 9 del 14/6/1993, così come previsto dalla circolare del MEF n. 3/2012.

Risposta:

Se il decreto non viene emanato in tempi utili per il versamento della prima rata dell'IMU, i contribuenti applicano le norme attualmente in vigore e, quindi, ci si deve continuare a riferire all'elenco allegato alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993, così come previsto dalla circolare del MEF n. 3 del 2012.

7) Qual è l'aliquota TASI da applicare ai fabbricati rurali strumentali? Può essere aumentata per il 2014 fino al 2,5 per mille?

Risposta:

L'aliquota TASI da applicare ai fabbricati rurali ad uso strumentale è pari all'1 per mille e non è possibile in alcun caso aumentarla, né applicare la maggiorazione dello 0,8 per mille, in quanto il comma 678 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013, stabilisce che l'aliquota non può comunque superare l'1 per mille.

Si ricorda che per questi fabbricati l'IMU non è dovuta, a norma del successivo comma 708.

Individuazione della base imponibile TASI.

8) Considerando che l'art. 1, comma 675, della legge di stabilità per l'anno 2014 dispone che la base imponibile della TASI è quella prevista per l'IMU, si chiede se trovino automatica applicazione le riduzioni al 50% del valore imponibile di cui all'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201 del 2011, concernenti gli immobili inagibili o inabitabili e i fabbricati di interesse storico e artistico.

Risposta:

Il comma 675 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014, prevede che la base imponibile della TASI è quella stabilita per l'applicazione dell'IMU; pertanto, si ritiene che si debbano applicare tutte le disposizioni concernenti la determinazione della base imponibile IMU, comprese quelle attinenti agli immobili di interesse storico artistico e ai fabbricati inagibili o inabitabili.

9) Nella riformulazione del comma 669, dell'art. 1 della legge di stabilità per l'anno 2014, il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati ivi compresa l'abitazione principale e le aree edificabili, come definiti ai fini IMU, ad eccezione in ogni caso dei terreni agricoli. Si chiede se il rinvio alla disciplina IMU, per la definizione degli immobili da assoggettare al tributo, comporta l'applicazione del comma 2 dell'art. 13, D.L. n. 201/2011, secondo cui per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs n. 99/2004,

iscritti alla previdenza agricola, trova applicazione la c.d. “*fictio iuris*” (ex art. 2, comma 1 del D.Lgs n. 504/92), per effetto della quale non si considerano fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai predetti soggetti e sui quali persiste l’esercizio delle attività agricole.

Si chiede, cioè, se per tali beni, dal momento che vengono considerati terreni agricoli, vale l’esclusione ai fini TASI.

Risposta:

Al quesito si deve dare risposta positiva. Pertanto, sono esclusi dalla TASI i terreni posseduti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’art. 1 del D. Lgs n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola e condotti dagli stessi soggetti, sui quali persiste l’esercizio delle attività agricole.

10) L’art. 1, comma 671, della legge di stabilità per il 2014 stabilisce che la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669 della stessa legge.

Nel caso in cui le aree edificabili non sono possedute da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all’art. 1 del D. Lgs n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, ma sono date in affitto a CD o IAP che coltivano l’area edificabile, la TASI è dovuta?

In caso di risposta positiva, si chiede se l’eventuale detentore o utilizzatore del terreno (affittuario o comodatario) è tenuto a pagare la quota di sua spettanza, a norma dall’art. 1, comma 681, L. n. 147/2013.

Risposta:

La TASI è dovuta, poiché il terreno resta area edificabile.

L’imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del proprietario e, successivamente, ripartita tra quest’ultimo e l’affittuario o il comodatario sulla base delle percentuali stabilite dal comune.

Applicazione della TASI tra possessori e tra possessore e occupante

11) Posto che l’art. 1, comma 671, della legge di stabilità per l’anno 2014 dispone che i possessori sono coobbligati in solido al pagamento della TASI, a prescindere quindi dalla quota di possesso, qualora un fabbricato sia posseduto da due soggetti con percentuali di proprietà diverse (es. comproprietario A 70% e comproprietario B 30%) e solo per uno dei due (ad es. il soggetto B) quell’immobile sia adibito ad abitazione principale, come devono pagare i due soggetti nel caso in cui il Comune abbia fissato un’aliquota del 3 per mille per l’abitazione principale e dello zero per mille per gli altri immobili?

Risposta:

Ognuno dei possessori paga in base alla propria quota e applica l’aliquota relativa alla propria condizione soggettiva. Pertanto, se uno solo dei comproprietari ha adibito ad abitazione principale l’immobile, detto soggetto applicherà l’aliquota, pari al 3 per mille, e l’eventuale detrazione deliberate dal comune.

La disposizione di cui al comma 671 richiamata nel quesito consente al comune di rivolgersi indifferentemente all’uno o all’altro soggetto coobbligato per la riscossione dell’intero debito tributario. La solidarietà prevista dalla norma non incide, quindi, sulla determinazione del tributo.

12) Si chiede se per un appartamento in multiproprietà facente parte di un immobile nel quale è presente una sala condominiale autonomamente accatastata:

- il proprietario paga per la quota di possesso dell’appartamento;
- l’amministratore versa per la sala condominiale rivalendosi sui singoli.

Risposta:

L’amministratore è tenuto al versamento sia dei locali di uso comune sia di quelli utilizzati in regime di multiproprietà, seguendo un’interpretazione anche in linea con l’esigenza di semplificazione degli adempimenti tributari. L’amministratore si rivarrà nei confronti dei singoli proprietari in ragione delle quote di possesso.

13) Come si ripartisce la TASI nel caso in cui l’immobile è locato?

Risposta:

Il comma 681 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014, prevede che il titolare del diritto reale e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria; l'occupante versa la TASI nella misura compresa tra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo dell'imposta, in base alla percentuale stabilita dal comune nel proprio regolamento, calcolata applicando l'aliquota determinata dal comune. La norma prevede, infine, che la restante parte dell'imposta sia corrisposta dal titolare del diritto reale.

Le disposizioni appena richiamate portano a concludere che 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.

Si può fare l'esempio di un comune che abbia fissato all'1 per mille l'aliquota per gli immobili locati e al 2,5 per mille l'aliquota per l'abitazione principale.

In tal caso, nell'ipotesi di un immobile locato, l'imposta è determinata applicando l'aliquota dell'1 per mille prevista dal comune, senza tenere conto dell'eventuale utilizzazione dell'immobile da parte dell'inquilino a titolo di abitazione principale.

L'imposta così determinata deve essere ripartita tra proprietario e inquilino sulla base delle percentuali stabilite dal comune.

Occorre, comunque, sottolineare che resta nella facoltà del comune prevedere particolari detrazioni a favore dell'occupante.

14) Se il comune nella delibera non ha indicato la percentuale per il riparto dell'imposta tra proprietario e inquilino, come si paga la TASI?

Risposta:

L'occupante deve versare il tributo nella misura minima del 10 per cento, in quanto si ritiene che una diversa percentuale di imposizione a carico del detentore debba essere espressamente deliberata dal comune stesso.

15) Nel caso in cui i fabbricati posseduti da ex IACP siano assoggettati a IMU, poiché non hanno i requisiti dell'alloggio sociale, per l'IMU è prevista la sola applicazione della detrazione per abitazione principale. Come deve essere calcolata la TASI?

Risposta:

In questo caso, l'immobile non è equiparato ai fini IMU all'abitazione principale.

La TASI deve, quindi, essere calcolata sul valore complessivo dell'immobile con l'aliquota prevista dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale, sottraendo, poi, per intero l'eventuale detrazione prevista dal Comune. L'importo così ottenuto deve essere versato in parte dal proprietario (IACP) e in parte dall'assegnatario "occupante" secondo le quote deliberate dal Comune.

16) In caso di mancato versamento della propria quota TASI da parte dell'inquilino, il proprietario è responsabile del mancato pagamento?

Risposta:

No, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. La responsabilità solidale è prevista dal comma 671 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 solo tra possessori o detentori e non, quindi, tra possessore e detentore.

17) Ai fini TASI, in caso di abitazione principale parzialmente locata (es. viene locata una camera) come deve essere considerato il locatario (occupante)?

Risposta:

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.

Abitazione principale

18) In caso di proprietari di un immobile, per quote diverse, la detrazione TASI eventualmente deliberata dal Comune deve essere ripartita in parti uguali tra i proprietari che utilizzano l'immobile come abitazione principale?

Risposta:

Si. La detrazione TASI, eventualmente deliberata dal comune, deve essere ripartita in parti uguali tra i comproprietari, nel caso in cui questi utilizzano l'immobile come abitazione principale.

*Si prenda, ad esempio, un immobile il cui valore ai fini TASI è di € 84.000 (rendita catastale base = 500, rivaluta del 5% = $525 \times$ coefficiente 160 = 84.000 IMPONIBILE TASI) di cui sono comproprietari **A e B**.*

***A** è proprietario del 30% e **B** è proprietario del 70%.*

Il Comune ha deliberato per l'abitazione principale l'aliquota TASI del 2,8 per mille e una detrazione di € 200

*Nel caso in cui **A e B** hanno entrambi adibito ad abitazione principale l'immobile:*

- ***A** calcola l'imposta in relazione alla propria percentuale di possesso ($84.000 \times 30\% = 25.200$ Imponibile TASI) con l'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale ($25.200 : 1.000 \times 2,8 = 70,56$) dal risultato ottenuto detrae il 50% dell'importo della detrazione ($70,56 - 100$). **A** non paga, quindi, la TASI essendo la detrazione superiore all'imposta;*
- ***B** calcola l'imposta in relazione alla propria percentuale di possesso ($84.000 \times 70\% = 58.800$ Imponibile TASI) con l'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale ($58.800 : 1.000 \times 2,8 = 164,64$) dal risultato ottenuto detrae il 50% dell'importo della detrazione ($164,64 - 100$). **B** paga la TASI per € 64,64.*

Immobili equiparati all'abitazione principale

19) I soci delle cooperative a proprietà indivisa e gli assegnatari di "alloggi sociali devono essere considerati "occupanti" ai fini TASI?

Risposta:

Occorre, innanzitutto, premettere che nel caso in cui l'immobile è occupato da un soggetto diverso dal proprietario o dal possessore a diverso titolo, questi soggetti sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria; pertanto:

- *l'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune, compresa fra il 10% e il 30% dell'ammontare complessivo dell'imposta;*
- *il proprietario o il possessore a diverso titolo versa la restante parte.*

Si deve anche precisare che la TASI si applica sui fabbricati, compresa l'abitazione principale, e sulle aree edificabili, come definiti per l'IMU. Ai fini TASI, quindi, per la definizione di abitazione principale, si deve richiamare l'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 in cui è racchiuso il regime applicativo dell'abitazione principale, nel quale rientrano anche le abitazioni assimilate per legge o per regolamento comunale a quella principale.

Pertanto, in tutte le ipotesi in cui si può parlare di abitazione principale, l'obbligo di versamento TASI ricade interamente sul proprietario e non sull'occupante.

Ad esempio, l'imposta, in capo alla cooperativa edilizia a proprietà indivisa deve essere calcolata applicando:

- *l'aliquota prevista dal Comune per l'abitazione principale;*
- *la detrazione eventualmente prevista dal Comune per l'abitazione principale.*

Nulla è dovuto dal socio.

20) Quali sono i requisiti di alloggio sociale per poter beneficiare delle agevolazioni IMU e TASI?

Risposta:

Si deve, innanzitutto, ricordare che sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008. Pertanto, l'esenzione IMU si applica solo quando gli immobili hanno i requisiti e le caratteristiche indicate dal decreto.

Ai fini TASI, l'equiparazione di tali alloggi all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le agevolazioni/detractions eventualmente stabilite dal comune. A tale proposito, si fa presente che, l'art. 2, comma 5-bis, del D. L. n. 102 del 2013, prevede che per questi immobili deve essere presentata la dichiarazione. Pertanto, nel modello di "Dichiarazione IMU" il proprietario dell'alloggio sociale deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. b), comma 2, dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011".

La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.

21) Nel caso di un militare che ha la casa a Palermo, in comproprietà con la moglie, ma che, per motivi di lavoro, ha fissato la residenza a Roma, dove risiede anche la moglie, l'equiparazione ad abitazione principale, ai sensi dell'art. 13, comma 2, lett. d), del D. L. n. 201 del 2011 vale solo per lui?

Risposta:

Si. La disposizione di equiparazione all'abitazione principale prevista per l'IMU vale solo per i soggetti indicati nella norma e cioè per:

- *il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile;*
- *il personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;*
- *il personale appartenente alla carriera prefettizia.*

Solo per questi soggetti si applicano le agevolazioni IMU per l'abitazione principale, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica, purché gli stessi posseggano un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non concesso in locazione.

Ai fini TASI, l'equiparazione di tali immobili all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le agevolazioni/detractions eventualmente stabilite dal comune.

A tale proposito, si fa presente che l'art. 2, comma 5-bis, del D. L. n. 102 del 2013, prevede che deve essere presentata la dichiarazione per questi immobili; perciò, nel modello di "Dichiarazione IMU", il proprietario dell'immobile deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. d), comma 2, dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011". La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.

22) Nel caso di unità immobiliare assegnata dal giudice della separazione, il coniuge assegnatario è considerato ai fini IMU come titolare di un diritto di abitazione; pertanto, in quanto titolare di un diritto reale, è soggetto passivo del tributo. La stessa conclusione vale anche per la TASI?

Risposta:

Si conferma che lo stesso principio si applica anche alla TASI.

In tal caso, il coniuge è titolare del diritto di abitazione e, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, è il solo che paga la TASI con l'aliquota e la detrazione, eventualmente prevista, per l'abitazione principale.

Se, invece, la casa assegnata fosse in locazione (esempio casa in locazione abitata dai coniugi prima della separazione, poi assegnata dal Giudice della separazione ad uno di essi), la TASI deve essere calcolata dal proprietario con l'aliquota prevista dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale e l'importo ottenuto verrà pagato in parte dal proprietario e in parte dal locatario, in base alle quote deliberate dal Comune.

23) Ai fini IMU, in caso di assimilazione dell'unità immobiliare concessa in comodato gratuito ad un parente in linea retta di primo grado che la abita, con riferimento alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di € 500, tale limite è da riferirsi solo all'abitazione o anche alle pertinenze? Come si applica la TASI?

Risposta:

Trattandosi in sostanza di un'equiparazione all'abitazione principale, si ritiene che in tali ipotesi le disposizioni si estendano anche alle pertinenze, nei limiti previsti per l'abitazione principale dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 per l'IMU.

Ciò vale sia per l'IMU sia per la TASI.

Si deve, inoltre, precisare che l'assimilazione effettuata dal comune nel caso prospettato opera come una franchigia; per cui si deve prima di tutto sommare la rendita dell'abitazione principale e quella delle pertinenze e poi:

- **IMU** per le abitazioni diverse da quelle classificate in A/1, A/8 e A/9:
 - ✓ *esenzione fino al valore di 500 euro della rendita catastale;*
 - ✓ *versamento dell'IMU con aliquota ordinaria per la quota eccedente il valore di 500 euro.*
- **IMU** per le abitazioni classificate in A/1, A/8 e A/9 (cosiddette di lusso) il contribuente calcola l'imposta nel seguente modo:
 - ✓ *fino al valore di 500 euro applica l'aliquota e la detrazione prevista per l'abitazione principale;*

- ✓ *per la quota eccedente il valore di 500 euro applica l'aliquota ordinaria.*
- *TASI il contribuente calcola l'imposta nel seguente modo:*
 - ✓ *fino al valore di 500 euro applica l'aliquota e la detrazione, eventualmente prevista dal comune, per l'abitazione principale;*
 - ✓ *per la quota eccedente il valore di 500 euro applica l'aliquota ordinaria.*

24) Nel caso in cui l'unità immobiliare concessa in comodato gratuito ad un parente in linea retta di primo grado, assimilata all'abitazione principale, è di proprietà di più soggetti come si ripartisce la detrazione ai fini IMU o TASI?

Risposta:

La detrazione si applica in parti uguali tra i proprietari dell'immobile, indipendentemente dalle rispettive quote di proprietà.