

Così l'imposta coinvolge anche gli inquilini

I Comuni fissano le aliquote: conduttori esenti se il prelievo è già al 10,6 per mille

PAGINA A CURA DI
Giuseppe Debenedetto

Il nuovo tributo sui servizi comunali indivisibili (Tasi) è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile (inquilino, comodatario eccetera), diversamente dall'Imu che colpisce solo il possessore.

La Tasi si presenta quindi a doppia soggettività passiva e ciò costituisce un elemento di assoluta novità nel panorama della fiscalità locale, che generalmente individua un unico obbligato: per l'Imu il proprietario (o il titolare di altro diritto reale), per la Tari l'occupante dei locali. La Tasi chiama invece alla cassa entrambi i soggetti, anche se il peso fiscale grava maggiormente sul proprietario.

Decisione dei Comuni

La ripartizione dell'importo da pagare dovrà essere comunque decisa dai Comuni nella misura compresa tra il 10 e il 30% per l'occupante e tra il 70 e il 90% per il titolare del diritto reale sull'immobile.

Non è invece possibile scendere sotto la soglia minima del 10%, oppure azzerare la percentuale, perché le possibilità di manovra dell'ente si esauriscono nella scelta di una percentuale tra il 10 e il 30%, in caso contrario si violerebbe l'articolo 52 del Dlgs 446/97,

che vieta di modificare base imponibile, soggetti passivi e aliquota massima. Inoltre la misura percentuale prevista dall'ente per l'inquilino deve essere la medesima per tutti gli immobili e non può essere quindi differenziata in ragione della diversa tipologia o destinazione di immobile.

Doppia soggettività

Va altresì evidenziato che sussiste un'assoluta autonomia tra il possessore e l'occupante dell'immobile, quindi non è possibile pretendere che il proprietario versi anche la quota dell'inquilino. Sul punto l'An-ci ha più volte chiesto di introdurre la responsabilità del pagamento in capo al possessore (con azione di rivalsa sull'inquilino), ma la proposta non è stata tradotta in legge.

Difficoltà operative

La presenza dell'occupante nella struttura della Tasi, finalizzata a tassare l'utilizzatore dell'immobile nella logica di una service tax, è comunque foriera di alcuni dubbi applicativi. A partire dall'ampio riferimento al detentore «a qualsiasi titolo», quindi la quota per l'occupante scatta anche senza un formale contratto di locazione, comodato o altro. Ad esempio nel caso della badante che accudisce l'anziano si avrebbero due detentori, con la conseguenza che la quota a carico dell'occupante andrebbe suddivisa tra i due soggetti (si veda Il Sole 24 Ore dell'8 settembre 2014).

Il principale nodo da sciogliere riguarda comunque il caso dell'occupante diverso dal proprietario, trattandosi di due obbligazioni tributarie autonome e non essendovi solidarietà tra i due soggetti. In particolare occorre capire quale aliquota applicare (abitazione princi-

pale o altri immobili) e quindi come suddividere il tributo tra proprietario e inquilino. La questione si risolve determinando l'importo complessivo «con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartirlo tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal Comune» (in tal senso si è espresso il dipartimento delle Finanze con le Faq di giugno). All'inquilino va quindi applicata l'aliquota per le seconde case e non quella per l'abitazione principale, dal momento che la definizione contenuta nella disciplina Imu - estensibile alla Tasi - è collegata al solo proprietario. In sostanza per l'inquilino l'abitazione non può mai essere considerata "principale", con la conseguenza che la Tasi non è dovuta nei Comuni con aliquota Imu al 10,6 per mille, essendosi esaurita la leva fiscale (salvo che il Comune non intenda utilizzare l'aliquota supplementare dello 0,8 per mille).

Concessionari di aree demaniali

Oltre agli immobili in locazione, la duplice obbligazione tributaria si verifica anche in tutti gli altri casi in cui c'è un soggetto detentore diverso dal proprietario, come per le concessioni demaniali. In mancanza di una norma analoga all'Imu, che pone l'imposta a carico del concessionario, occorre capire se la concessione costituisce un diritto superficario oppure se è di tipo obbligatorio: nel primo caso l'unico soggetto passivo è il concessionario (titolare diritto reale e occupante), nel secondo caso la Tasi sarà invece ripartita tra proprietario (demanio) e concessionario (occupante), ovviamente sempreché la detenzione sia superiore a sei mesi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le sette regole della ripartizione

1. CHI DECIDE

I Comuni dovranno ripartire il tributo tra inquilini e proprietari: i primi nella misura tra il 10 e il 30%, la restante parte a carico dei proprietari

2. L'ABITAZIONE PRINCIPALE

In caso di abitazione principale la Tasi è comunque a carico del solo proprietario, che coincide con l'utilizzatore

3. LA LOCAZIONE PARZIALE

Anche per l'abitazione parzialmente locata la Tasi andrebbe pagata solo dal proprietario dell'immobile

4. LA LOCAZIONE TOTALE

Per le case in locazione invece il tributo va ripartito tra proprietario e inquilino, a eccezione delle detenzioni temporanee di durata non superiore a sei mesi, per le quali la Tasi è dovuta dal solo possessore

5. DUE OBBLIGAZIONI AUTONOME

Si tratta di due obbligazioni tributarie autonome, per cui non vi è alcuna solidarietà tra i due soggetti passivi: il proprietario non può quindi pagare la quota dell'inquilino

6. NIENTE ACCORDI

È privo di effetti qualsiasi eventuale accordo in base al quale il carico tributario si trasferisce da uno all'altro dei soggetti passivi

7. IL CALCOLO

Per le abitazioni locatate l'imposta complessivamente dovuta si ottiene applicando l'aliquota prevista per le seconde case, suddividendo poi il risultato fra possessore e inquilino sulla base delle percentuali di riparto decise dai Comuni

Gli affitti «parziali». La suddivisione è stata sostenuta dal ministero in risposta alle «domande frequenti»

Per le Finanze vale la ripartizione

■ Tra i casi controversi emersi in sede di prima applicazione della Tasi rientrano anche le abitazioni "parzialmente" locatate, non prese in considerazione neppure dalla normativa sull'Imu. Si pone in particolare il dubbio se il nuovo tributo va assolto solamente dal proprietario dell'immobile oppure se va ripartito con l'occupante "parziale", in base alle quote stabilite dal comune.

Per il dipartimento delle Finanze tali abitazioni devono pagare il nuovo tributo in misura ripartita

tra il proprietario e l'occupante, anche se viene locata una sola camera (Faq ministeriali di giugno 2014, risposta n.17).

La conclusione, anche se prudentemente va seguita, almeno in questa fase dell'acconto e aspettando ulteriori chiarimenti, non è condivisibile sul piano della lettera della norma, perché in caso di immobile parzialmente locato la Tasi andrebbe pagata solo dal proprietario dello stesso. A ben vedere, infatti, la quota a carico dell'occupante non potrebbe scattare

perché la disciplina della Tasi prevede due obbligazioni tributarie autonome, rispettivamente per il proprietario e per l'occupante dell'immobile. Infatti il comma 681 della legge 147/2013 distingue nettamente le due posizioni, senza alcuna possibilità di collegamento o interferenza tra i due soggetti. Ne conseguirebbe che la quota Tasi del locatario si dovrebbe applicare solo se l'immobile è totalmente utilizzato dallo stesso.

Si tratterebbe peraltro di una soluzione aderente alla logica del tri-

buto. Se infatti si pensa che, in caso di utilizzo precario, come la detenzione temporanea inferiore a sei mesi, la Tasi viene pagata solo dal proprietario dell'immobile, la stessa soluzione dovrebbe adottarsi anche in caso di locazione parziale. D'altronde sarebbe piut-

tosto complesso riportare l'importo dell'occupante alla superficie occupata.

Non dovrebbero invece sussistere dubbi in ordine all'aliquota applicabile nel caso in cui il proprietario dell'immobile sia residente e dimorante nello stesso.

Anche se parzialmente locata, l'abitazione principale non perde la destinazione di abitazione principale e quindi beneficia dell'esenzione ai fini Imu, se non si tratta di immobile di lusso, ma paga la Tasi con l'aliquota prevista per le prime case.

• RIPRODUZIONE RISERVATA

