Attualità

Per il primo appuntamento Tasi una raccolta di faq "ministeriali"

5 Giugno 2014

In caso di separazione, la soggettività passiva è attribuita al coniuge assegnatario, che è tenuto, solo lui, a pagare il tributo, applicando l'aliquota per l'abitazione principale

Thumbnail
Image not found or type unknown

In vista della prima scadenza con il nuovo tributo per i servizi indivisibili, prevista - nei comuni che hanno inviato la delibera al ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 23 maggio scorso - per lunedì 16 giugno, il dipartimento delle Finanze ha pubblicato le **risposte** a una serie di domande poste 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.

Imu e Tasi con le stesse regole

In più di una precisazione viene rimarcata la stretta correlazione tra i due tributi. In particolare, per la Tasi trovano applicazione le stesse regole previste per l'Imu in relazione alle seguenti problematiche:

- determinazione della base imponibile (compresa la riduzione al 50% per gli immobili inagibili o inabitabili e i fabbricati di interesse storico e artistico)
- calcolo del periodo di possesso in base ai mesi (si conteggia per intero il mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni)
- calcolo della rata d'acconto (ad esempio, per un immobile acquistato a maggio, la prima rata è pari al 50% dell'imposta dovuta su otto dodicesimi)
- esclusione da imposizione per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, e sui quali persiste l'esercizio delle attività agricole

- applicazione dell'aliquota prevista per gli immobili diversi dall'abitazione principale e della detrazione per abitazione principale, in caso di fabbricati posseduti da ex IACP che non hanno i requisiti dell'alloggio sociale (la Tasi, in questo caso, va versata in parte dal proprietario - IACP - e in parte dall'assegnatario, secondo le quote stabilite dal Comune)
- attribuzione del diritto di abitazione e, quindi, della soggettività passiva al coniuge cui il giudice della separazione ha assegnato la casa coniugale (è solo lui a dover pagare la Tasi, applicando l'aliquota e l'eventuale detrazione per l'abitazione principale; se, invece, la casa assegnata è in locazione, la Tasi va calcolata con l'aliquota prevista per gli immobili diversi dall'abitazione principale e pagata in parte dal proprietario e in parte dal locatario)
- ripartizione della detrazione in parti uguali tra i proprietari che utilizzano l'immobile come abitazione principale, a prescindere dalle rispettive quote di proprietà (anche in caso di unità immobiliare concessa in comodato gratuito a un parente, assimilata all'abitazione principale)
- assimilazione all'abitazione principale dell'immobile concesso in comodato gratuito a un parente che la abita, per la quota di rendita non eccedente i 500 euro. Tale limite va esteso anche alle pertinenze e opera come una franchigia. Ad esempio: per l'Imu, in caso di abitazione non accatastata come A/1, A/8 o A/9, c'è esenzione fino a 500 euro di valore della rendita catastale, mentre, oltre quell'importo, l'imposta è dovuta con aliquota ordinaria; per la Tasi, fino a 500 euro di valore si applicano l'aliquota e l'eventuale detrazione per l'abitazione principale, per la parte eccedente, invece, l'aliquota ordinaria.

Ripartizione tra possessori e occupanti

I possessori sono coobbligati in solido al pagamento della Tasi, a prescindere dalla quota di possesso. Pertanto, il Comune può rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro coobbligato per la riscossione dell'intero debito tributario. La solidarietà, tuttavia, non incide sulla determinazione del tributo: ognuno dei possessori paga in base alla propria quota e applica l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva.

La responsabilità solidale, inoltre, vale solo tra possessori o detentori, non anche tra possessore e detentore, ognuno dei quali è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. Ne consegue che, in caso di mancato versamento della propria quota Tasi da parte dell'inquilino, il proprietario non è responsabile dell'omissione.

In caso di immobile locato, la Tasi complessivamente dovuta va calcolata 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 (ad esempio, nell'ipotesi di un immobile locato in un comune che ha fissato all'1 per mille l'aliquota per gli immobili locati e al 2,5 per mille l'aliquota

per l'abitazione principale, l'imposta deve essere determinata applicando l'1 per mille, senza tenere conto dell'eventuale utilizzazione dell'immobile da parte dell'inquilino a titolo di abitazione principale; una parte va pagata dal proprietario, un'altra - tra il 10 e il 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune - dall'inquilino).

In caso di abitazione principale parzialmente locata (ad esempio, con una camera data in affitto), la Tasi deve essere determinata con riferimento alle condizioni del proprietario (applicando, quindi, l'aliquota dell'abitazione principale) e poi ripartita tra quest'ultimo e l'inquilino in base alle percentuali stabilite dal Comune.

Per gli immobili in multiproprietà, l'amministratore deve provvedere al versamento sia per i locali di uso comune (ad esempio, una sala condominiale accatastata autonomamente) sia per quelli utilizzati in regime di multiproprietà, rivalendosi nei confronti dei singoli proprietari in base alle quote di possesso.

Per le aree edificabili non possedute da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, ma da questi prese in affitto e coltivate, la Tasi è dovuta. L'imposta va determinata con riferimento alle condizioni del proprietario e, poi, suddivisa con l'affittuario sulla base delle percentuali stabilite dal Comune.

Se il Comune non delibera la percentuale per il riparto dell'imposta tra proprietario e inquilino, quest'ultimo deve versare il tributo nella misura minima del 10 per cento.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/primo-appuntamento-tasi-raccolta-faq-ministeriali>