

OGGETTO: IMU e TASI: la responsabilità delle parti nel versamento

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito alla responsabilità (autonoma o solidale) delle parti coinvolte nel versamento di IMU e TASI e ciò alla luce della prossima scadenza dell'acconto 2016 del prossimo 16 giugno.

Premessa

Tra pochi giorni, esattamente il 16 giugno, scade il termine per eseguire il versamento dell'acconto IMU e TASI dovute per il 2016.

È opportuno ricordare chi sono i soggetti passivi dei due tributi. In particolare, sono soggetti passivi IMU: il proprietario; il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, enfiteusi, abitazione, ecc.); l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale; il locatario in caso di beni ceduti in leasing; il concessionario in caso di beni demaniali.

In merito alla TASI, sono soggetti passivi: il possessore (inteso come proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento); il detentore materiale dell'immobile (occupante); il locatario in caso di beni ceduti in leasing; il concessionario in caso di beni demaniali. Dunque, come si può notare, a differenza dell'IMU, nella TASI è soggetto passivo anche il detentore ossia inquilino, comodatario, ecc. Ad ogni modo, sia l'IMU sia la TASI sono tributi dovuti in base alla percentuale di possesso (inteso sempre come proprietà o titolarità di altro diritto reale di godimento) da parte dei soggetti passivi.

Con riferimento alla TASI, la quota a carico del proprietario e quella a carico dell'occupante è fissata dalla delibera comunale, ma il comune nel determinarla può agire all'interno di una certa fascia percentuale. Mettendoci dal lato dell'occupante, questi può fissare una percentuale TASI a carico dell'occupante nella misura compresa tra il 10% ed il 30%. Se nulla fissa la delibera tale misura è da intendersi nel 10% e la restante misura è dovuta dal possessore. Mettendoci dal lato di quest'ultimo, il comune può, dunque, fissare una misura TASI a suo carico compresa tra il 70% e 90%. Se nulla fissa la delibera tale quota è da intendersi nel 90% (il restante 10% è carico dell'occupante).

La ripartizione tra occupante e possessore non si applica qualora l'occupante sia anche possessore. Si pensi, ad esempio, al caso di un immobile in comproprietà tra padre e figlio con il padre che cede in comodato al figlio la sua quota di proprietà. Inoltre, è opportuno ricordare che l'occupante non è tenuto a versare la sua quota TASI qualora egli abbia detenuto l'immobile per meno di 6 mesi nel periodo di riferimento (si considera per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più di 15 giorni).

Riguardo alla TASI in caso di concessioni demaniali, in assenza di interpretazioni più autorevoli o di giurisprudenza, i soggetti passivi sono l'Ente possessore e il concessionario (in quanto detentore ai sensi dell'art. 1, comma 671 Legge n. 147/2013).

Se la concessione è stata data con titolo a edificare, il concessionario diventa l'unico soggetto passivo TASI.

Sono esentati dalla TASI esclusivamente le aree e gli immobili demaniali destinati esclusivamente ai compiti istituzionali (cfr DL 16/2014).

IMU e TASI

<i>Soggetti passivi IMU</i>	<i>Soggetti passivi TASI</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Proprietario;</i> • <i>titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, enfiteusi, abitazione, ecc.);</i> • <i>l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale;</i> • <i>il locatario in caso di beni ceduti in leasing;</i> • <i>il concessionario in caso di beni demaniali.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Il possessore (inteso come proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento);</i> • <i>il detentore materiale dell'immobile (occupante);</i> • <i>esclusivamente il locatario in caso di leasing;</i> • <i>il concessionario in caso di beni demaniali.</i>

La responsabilità in ambito IMU

Come anticipato, l'IMU è un tributo dovuto in base alla percentuale di possesso dell'immobile. Quindi, ad esempio, in caso di immobile in comproprietà al 50% tra due fratelli, ognuno è soggetto passivo (e quindi obbligato) IMU nella misura del 50% dell'importo complessivamente calcolato. Così, come ad esempio, in caso di immobile su cui è costituito il 50% di usufrutto in favore della madre ed il 50% di usufrutto in favore del padre, entrambi dovranno versare l'IMU in base alla predetta percentuale (il figlio nudo proprietario non è obbligato IMU, poiché questi non è soggetto passivo).

Secondo la disciplina IMU ciascun comproprietario (o meglio ciascun soggetto passivo coinvolto) è responsabile autonomamente della propria obbligazione tributaria. Così, ad esempio, in caso di immobile in comproprietà tra i due coniugi o tra due fratelli, ciascuno non risponde dell'omesso o insufficiente versamento dell'IMU dovuta dall'altro comproprietario. Il comune di ubicazione dell'immobile per il recupero dell'importo omesso può rivolgersi esclusivamente al comproprietario responsabile della violazione e non anche all'altro.

In ambito IMU il legislatore non prevede in alcun caso di responsabilità solidale.

Responsabilità in ambito IMU	
<i>Ipotesi</i>	<i>Responsabilità</i>
<i>Comproprietà</i>	Responsabilità autonoma tra i diversi comproprietari.
<i>Ex casa coniugale</i>	È responsabile il coniuge assegnatario. È questi l'unico soggetto passivo del tributo.
<i>Diritto reale di godimento</i>	È responsabile il soggetto che gode del diritto (ad esempio in caso di usufrutto il responsabile IMU è questi e non anche il nudo proprietario).
<i>Coniuge superstite</i>	Sulla casa familiare, il coniuge rimasto in vita conserva il diritto di abitazione. Pertanto è questi l'unico obbligato ai fini IMU sul predetto immobile (gli altri eredi non sono soggetti passivi IMU).
<i>Leasing</i>	Risponde dell'IMU il locatario dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.
<i>Comodato</i>	Il comodatario non è soggetto passivo IMU. L'unico obbligato ai fini IMU resta il comodante.
<i>Locazione</i>	Il locatario non è soggetto passivo IMU. L'unico obbligato ai fini IMU resta il locatore.
<i>Immobili ereditati (esclusa l'abitazione familiare su cui il coniuge superstite conserva il diritto di abitazione).</i>	Ciascun erede risponde per la quota ricevuta in eredità e senza obbligazione solidale tra di loro.
<i>Concessioni di beni demaniali</i>	Il concessionario è l'unico soggetto passivo IMU per tutta la durata della concessione.

La responsabilità in ambito TASI

Per la TASI, date le sue intrinseche caratteristiche (soggetto passivo è anche il detentore materiale dell'immobile), si pone il problema di definire quale sia la responsabilità:

- tra i comproprietari;
- tra proprietario ed occupante;
- tra gli stessi coinquilini.

A differenza dell'IMU, nella TASI prevale la responsabilità solidale (il comune, per il recupero delle somme dovute, potrà rivolgersi indifferentemente a tutti i responsabili in solido ed il soggetto chiamato in causa potrà poi rivalersi sugli altri). In particolare, le regole previste dalla disciplina TASI sono le seguenti:

- **tra i comproprietari** vige la responsabilità solidale. Dunque, per il mancato versamento da parte di uno dei comproprietari, ne risponde solidalmente anche l'altro (o gli altri) e l'eventuale versamento, da parte del comproprietario, della quota omessa dall'altro, libererebbe anche quest'ultimo;
- **proprietario ed occupante** l'immobile rispondono autonomamente della propria obbligazione tributaria; (non c'è tra di loro responsabilità solidale). Tuttavia, è opportuno sottolineare che il proprietario può decidere di farsi carico anche della quota TASI dell'occupante. In tal caso, è però opportuno farlo presente

al comune di ubicazione dell'immobile per evitare che questi possa considerare omissso il versamento dell'occupante;

- nel caso di **coinquilini**, tra di essi vige responsabilità solidale. Infatti, in caso di più occupanti l'immobile, ciascuno è chiamato a versare la propria quota TASI. Quindi, ad esempio, in caso di due inquilini, ciascuno è chiamato a versare la quota TASI complessiva (occupante) nella misura del 50% ciascuno e ognuno risponde in solido anche della quota dovuta dagli altri.

Responsabilità in ambito TASI	
<i>Ipotesi</i>	<i>Responsabilità</i>
Comproprietà	Responsabilità in solido
<i>Proprietario (o chi altro gode di diritto reale di godimento) e inquilino</i>	Responsabilità autonoma
Coinquilini	Responsabilità in solido
<i>Ex casa coniugale</i>	E' responsabile il coniuge assegnatario. E' questi l'unico soggetto passivo del tributo
<i>Diritto reale di godimento</i>	E' responsabile il soggetto che gode del diritto (ad esempio in caso di usufrutto il responsabile TASI è questi e non anche il nudo proprietario).
<i>Coniuge superstite</i>	Sulla casa familiare, questi conserva il diritto di abitazione. Pertanto il coniuge superstite è l'unico che è obbligato ai fini TASI sul predetto immobile (gli altri eredi non sono soggetti passivi TASI)
<i>Leasing</i>	Risponde della TASI solo il locatario dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.
<i>Comodato</i>	Il comodatario è soggetto passivo TASI in qualità di occupante. Dunque, il comodante ed il comodatario rispondono autonomamente
<i>Locazione</i>	Il locatario è soggetto passivo TASI in qualità di occupante. Dunque, il locatore ed il locatario rispondono autonomamente.
<i>Immobili ereditati (esclusa l'abitazione familiare su cui il coniuge superstite conserva il diritto di abitazione)</i>	Ciascun erede risponde solidalmente per la quota ricevuta in eredità

Cordiali saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 