

TASI: il locatore può accollarsi l'intero importo

L'accollo non libera l'inquilino dal debito

Spesso il possessore (locatore) si fa carico della quota di Tasi dovuta dal detentore (locatario), ricorrendo all'accollo. Nonostante l'ente locale non lo preveda esplicitamente nel proprio regolamento, il contribuente potrà comunque versare il tributo per conto dell'occupante, accollandosi la sua quota di debito. Tale scelta dovrà tuttavia essere comunicata al Comune, ad esempio con una lettera in carta semplice.

L'istituto dell'accollo non ha, tuttavia, la conseguenza diretta di liberare il soggetto passivo originario (occupante), che rimane comunque il debitore pro quota (minimo del 10%) del tributo.

Chi versa il tributo? La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, le unità immobiliari, su cui grava il tributo.

Dunque dal proprietario, dall'usufruttuario, dal locatore, dal locatario (nei contratti di locazione finanziaria), dal concessionario delle aree demaniali, dall'ex coniuge assegnatario dell'immobile coniugale, dal coniuge superstite.

Ma anche in qualità di occupante (e limitatamente a una quota che varia dal 10% al 30% del tributo) dal comodatario o dal locatario.

L'occupazione dell'immobile da soggetto diverso dal proprietario o possessore - Nel caso in cui la proprietà o il possesso di un immobile sia detenuta da soggetto diverso, da colui che lo occupa, va effettuata una **distinzione tra occupazione temporanea o permanente dell'immobile** e va operata una **ripartizione del carico impositivo tra possessore e occupante**:

- l'**occupante** versa la TASI nella misura stabilita dal comune nel regolamento (che varia dal 10% al 30%), mentre il residuo lo versa il **possessore**;

- se nella delibera non viene specificato nulla in merito alla ripartizione, l'**occupante** versa il 10% del tributo e il 90% il **possessore o proprietario** - (FAQ Ministero del 04.06.2014).

La ripartizione non interessa solamente gli inquilini dei fabbricati a destinazione abitativa locati o concessi in comodato, ma anche i fabbricati utilizzati nell'ambito di attività imprenditoriali o professionali come negozi, laboratori, uffici.

In caso di pluralità di proprietari (o possessori) o di occupanti (detentori), essi sono tenuti in solido al versamento **dell'unica obbligazione tributaria** (comma 671, art.1, L. 147/2013).

Proprietario e occupante hanno, invece, **un'obbligazione tributaria** autonoma. Dunque, il proprietario non risponde solidalmente del tributo (10% - 30%), eventualmente non versato dall'occupante.

Immobile occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale per un periodo superiore a 6 mesi (locato, concesso in comodato, ecc.) - Vi possono essere due fattispecie: una in cui il comune specifica la percentuale di ripartizione del tributo nella delibera comunale e una in cui tale quota non viene specificata.

Qualora il comune specifichi la percentuale di ripartizione, il titolare e l'occupante (conduttore, comodatario, ecc.) sono titolari di due obbligazioni tributarie autonome:

- l'**occupante** paga in base alla percentuale stabilita dal comune;

- il **titolare** ne risponde per la parte residua.

In ogni caso, l'imposta complessiva va determinata in base alle condizioni del titolare del diritto reale e va poi ripartita con l'occupante (FAQ del 04.06.2014).

Qualora il comune non specifichi alcuna percentuale: il titolare e l'occupante (conduttore, comodatario, ecc.) sono titolari di due obbligazioni tributarie autonome:

- l'**occupante** versa il tributo al 10%;
- il **titolare** risponde del 90% del tributo.

Immobile occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale temporaneamente - In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dell'anno solare (es. le case vacanza), la TASI è dovuta solo dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e quindi l'**occupante non dovrà versare nulla** (L. 147/2013, co. 673).

Non è invece possibile scendere sotto la soglia minima del 10% o 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 D.Lgs. 446/97, che vieta di modificare base imponibile, soggetti passivi e aliquota massima.

Inoltre, la percentuale prevista dal comune per l'inquilino deve essere la stessa per tutti gli immobili e non differenziata in base alla diversa tipologia o destinazione dell'immobile.

La quota dell'occupante pagata dal locatore - Per esigenze di semplicità di gestione, il possessore si fa spesso carico della quota di Tasi dovuta dal detentore, ricorrendo all'**accollo**. Nonostante l'ente locale non lo preveda esplicitamente nel proprio regolamento, il contribuente potrà comunque versare il tributo per conto dell'occupante, accollandosi la sua quota di debito. Tale scelta dovrà tuttavia essere comunicata al Comune, ad esempio con una lettera in carta semplice.

L'istituto dell'accollo non ha la conseguenza diretta di liberare il soggetto passivo originario (occupante), che rimane comunque il debitore del tributo.

Se il locatore versa solo una parte del tributo (che spetterebbe all'occupante), il Comune potrà richiedere la differenza solo all'occupante e non al locatore (accollante), non presupponendo l'accollo alcuna solidarietà passiva dei due soggetti, nei confronti dell'ente comunale riscossore.

Ad **esempio**, un contribuente, proprietario al 100% di un'abitazione e di una pertinenza, che concede in locazione.

Rendita catastale abitazione = 193,67 euro

Rendita catastale pertinenza = 33,31 euro

La Tasi è a carico sia del possessore che del conduttore.

Il Comune di riferimento ha deliberato a settembre 2014, per i fabbricati diversi dall'abitazione principale, un'aliquota Tasi del 2,2 per mille e la compartecipazione all'imposta del 30% da parte dell'occupante l'immobile.

Calcolo acconto e saldo TASI 2014:

- locatore: acconto TASI 2014 = $226,98 \times 105\% \times 160 \times 0,22\% \times 50\% \times 70\% = 29$ euro;

- inquilino: acconto TASI 02014 = $(226,98 \times 1,05 \times 160 \times 2,2 / 1000 \times 50\% \times 30\%) = 13$ euro;

- locatore: saldo TASI 2014 = $(84 \text{ euro} \times 70\%) - 29 \text{ euro} = 30$ euro;

- inquilino: saldo TASI 2014 = $(84 \text{ euro} \times 30\%) - 13 \text{ euro} = 12$ euro.

Ognuno presenterà un F24 autonomo con i propri dati. Ciascuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria verso il Comune.

Supponendo però che, data la cifra irrisoria, il locatore si accolli l'importo di 13 euro in acconto dell'inquilino, ma si scordi di versare i 12 euro del saldo 2014, il **comune richiederà l'importo all'inquilino e non all'accollante (locatore)**.

Studio Mazio & Partners

Consulenza di direzione aziendale

80122 Napoli – Via A. D'Isernia, 59 – tel 081 19363946 – 081 6580355 – Fax 081 2452252

www.studiomazio.com

info.segreteria@studiomazio.com