

Domani l'acconto Tasi Paga anche l'inquilino. La beffa: il pignoramento non sospende gli obblighi fiscali

Ultime 48 ore per pagare l'acconto Tasi, nei 280 Comuni che hanno varato il regolamento della nuova tassa comunale sugli immobili, mentre a Celano, Tocco, Castelli e nell'altra ventina di paesi in cui le amministrazioni hanno lasciato scadere il termine per stabilire aliquote e detrazioni, il pagamento dovrà avvenire in un'unica soluzione il 16 dicembre con aliquota standard dell'1 per mille. Due le principali differenze rispetto all'Imu, che pure resiste e, quando dovuta, si somma al nuovo balzello: la Tasi deve essere pagata anche sulle abitazioni principali e, nel caso di immobili in affitto, una quota è a carico dell'inquilino. Calcolare l'importo Il gettito della Tasi è interamente destinato ai Comuni, come integrazione dell'Imu per i servizi indivisibili. Le amministrazioni locali hanno avuto un'ampia libertà nel fissare sconti e agevolazioni, ma sulle aliquote hanno dovuto tener conto dei due tetti fissati a livello centrale: 3,3 per mille per le abitazioni principali su cui non è dovuta l'Imu; 3,3 per mille per gli altri immobili, ma senza che la somma di Tasi e Imu superi l'11,4 per mille. Preso atto delle scelte dell'amministrazione comunale di riferimento, ricavare l'importo da versare è puro esercizio matematico che parte dalla rendita catastale rivalutata del 5% e quindi moltiplicata per lo specifico coefficiente (per le abitazioni è 160, 80 per gli uffici e gli studi privati). Aliquota e detrazioni danno l'importo annuale che, nel caso, può essere ridotto al numero di mesi di effettivo possesso del bene, conteggiando un dodicesimo per ciascun mese in cui il possesso è durato più di 14 giorni. L'acconto da pagare entro domani sarà la metà dell'intero ammontare della tassa. Eredità, divorzi, pignoramenti L'Imu spetta al proprietario o ai contitolari secondo le rispettive quote, mentre le detrazioni vanno sempre divise in parti uguali, dice la regola generale. Vale nella maggior parte dei casi, ma non per le nude proprietà o dove spuntino diritti diversi di uso e di abitazione. Per gli immobili gravati da usufrutto o da diritto d'uso è il titolare del diritto a dover pagare la Tasi (ed eventualmente l'Imu) e non chi ha la nuda proprietà perché non può esercitare il possesso sul bene. In caso di usufrutto parziale, proprietario e usufruttuario devono coprire l'imposta con quote proporzionali. Un caso particolare è rappresentato dall'eredità della casa di famiglia. Chi resta vedovo, indipendentemente dalla divisione dei beni con gli altri eredi, mantiene comunque il diritto di abitazione sulla residenza di famiglia di proprietà, e si accolla l'intera tassa. L'obbligo fiscale della Tasi segue il diritto di abitazione anche nelle separazioni e nei divorzi. Il coniuge assegnatario paga, ma è anche messo nelle condizioni di beneficiare integralmente delle agevolazioni previste per la prima casa. Nel caso di un pignoramento, l'imposta dovrà comunque essere pagata dal proprietario, perché i diritti reali sul bene non vengono trasferiti sino al momento della vendita all'asta. Proprietario e inquilino I contratti di locazione, affitto di ramo d'azienda e comodato, che non hanno effetto sull'Imu, con la Tasi sono invece decisivi. Perché la legge stabilisce che i detentori degli immobili debbono contribuire alle spese dei servizi indivisibili con una quota della tassa: di base il 10%, ma i singoli comuni possono alzare fino al 30%. Eventuali accordi diversi tra le parti non possono essere fatti valere davanti al fisco: i genitori che danno in comodato ai figli un appartamento possono ovviamente chiedere loro almeno il rimborso di Tasi e Imu, ma acconto e saldo sono intanto a loro nome. L'imposta viene sempre determinata guardando l'immobile con gli occhi del proprietario, per cui l'appartamento dato in affitto è sempre una seconda casa e su di essa non può mai scattare la detrazione per abitazione principale, neppure per la quota dell'inquilino che effettivamente vi abita. Il singolo Comune può invece stabilire un'agevolazioni specifica per l'inquilino residente. In ogni caso, le quote del proprietario e del detentore restano tra loro autonome e dunque il proprietario non potrà mai essere chiamato a coprire l'inquilino fiscalmente moroso, e l'inverso. Un caso particolare è dato dagli affitti brevi: per contratti fino a sei mesi la Tasi resta interamente a carico del proprietario. È il caso, tra gli altri, delle locazioni turistiche estive o invernali. Agevolazioni A monte delle

regole stabilite da ciascun singolo Comune, la legislazione ha esteso alla Tasi le riduzioni già previste per l'Imu sui fabbricati inagibili e su quelli di interesse storico/artistico riconosciuti come tali attraverso le classificazioni del decreto 42/2004, che include anche i beni degli enti ecclesiastici e delle persone giuridiche private senza fine di lucro che hanno particolare pregio artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, il beneficio deve essere giustificato da un accertamento dell'ufficio tecnico comunale, con una perizia a carico del proprietario o, in alternativa, una dichiarazione sostitutiva (Dpr 445/2000). Ma attenzione: le singole amministrazioni possono decidere le caratteristiche della fatiscenza che fanno scattare il diritto al dimezzamento della base imponibile, per cui è necessario controllare il regolamento in vigore nel Comune di riferimento.

