

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

ABOLIZIONE TASI ABITAZIONE PRINCIPALE

Legge, 28/12/2015 n. 208 - Gazzetta Ufficiale n.302 del 30 dicembre 2015

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

La legge 28 dicembre 2015 n. 208 c.d. "Legge di Stabilità 2016" (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato), pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015, prevede, a partire dall'anno 2016, numerose novità in merito alla tassa sui servizi indivisibili (TASI) degli immobili destinati ad abitazione principale.

ABITAZIONI PRINCIPALI

E' prevista l'abolizione della Tasi per tutti i contribuenti proprietari e detentori di immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze, una per ogni categoria catastale, ad esclusione di quelle di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Inoltre sono esenti dalla tassa sui servizi indivisibili le unità immobiliari assimilate ad abitazione principale, ovvero:

- Abitazioni dei residenti all'estero;
- Abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci;
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- Ex casa coniugale assegnata al coniuge con apposito provvedimento emesso dal Tribunale a seguito di richiesta di scioglimento, annullamento, separazione legale o cessazione legale del matrimonio ad eccezione delle unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4 per cento e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica;
- Unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto posseduto e non concesso in locazione dal personale appartenente alle Forze armate, polizia, e militari, vigili del fuoco o personale in carriera prefettizia;
- Abitazioni di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica;
- Se previsto dal regolamento comunale, abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.

IMMOBILI LOCATI

Fino al 2015 il presupposto soggettivo della Tasi riguardava anche il "detentore" (non proprietario) dell'immobile nel caso di immobili concessi in uso ad un soggetto terzo a titolo di comodato o locazione.

Tale soggetto, prima della modifica prevista dalla Legge di Stabilità 2016, e in ogni caso fino al 31 dicembre 2015, era tenuto a pagare una parte del tributo a suo carico, nella misura compresa tra il 10 e il 30 per cento. La quota a suo carico veniva determinata secondo quanto indicato nella delibera comunale. Se la delibera non forniva alcuna indicazione il locatario o il comodatario dovevano versare la quota "base" del 10% del tributo complessivo.

Subito dopo la prima applicazione della Tasi si dubitava delle modalità di calcolo della quota a carico del locatario. I dubbi riguardavano l'aliquota applicabile. Infatti i due soggetti, proprietario e detentore si trovavano in una condizione diversa:

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

- Il proprietario che aveva concesso l'immobile ad un altro soggetto, non poteva considerare l'abitazione quale dimora abituale;
- Viceversa per il locatario (o comodatario), l'immobile sarebbe dovuto, in linea di principio, essere considerato quale abitazione principale, in quanto vi risiedeva anagraficamente e vi dimorava.

I dubbi sull'aliquota applicabile sono stati sciolti precisando che doveva farsi riferimento alla situazione del proprietario.

La Legge di Stabilità 2016, all'articolo 1, comma 14, lettera d), definisce che, a partire dal 2016, la Tasi viene abolita anche per l'affittuario che detiene un immobile adibito ad abitazione principale. Dal testo novellato si comprende chiaramente come l'affittuario non sia più tenuto (dall'anno 2016) a versare la quota del tributo in precedenza a suo carico, nella misura dal 10 al 30 per cento. Ciò a condizione che tale soggetto risieda presso lo stesso immobile utilizzato quale dimora abituale.

La modifica normativa non ha, però, il conseguente effetto di far gravare l'intero tributo sul proprietario il quale non può considerare l'immobile quale abitazione principale. L'imposta, pur non dovuta, nemmeno in parte, dall'affittuario, non deve essere versata in misura piena, neppure dal proprietario, il quale continuerà ad essere tenuto al versamento della Tasi nella misura variabile compresa tra il 10 ed il 30%, in base a quanto previsto dalla delibera comunale.

L'esclusione dall'applicazione della Tasi riguarda solo gli affittuari che utilizzano l'immobile quale abitazione principale. Viceversa se l'immobile è utilizzato ad altro fine rispetto all'abitazione principale, il riparto tra il possessore e detentore dovrà continuare ad essere effettuato.

Per una più facile interpretazione della norma, viene qui di seguito proposto un esempio pratico, che evidenzia le variazioni intercorse tra il 2015 e il 2016.

Esempio:

Se nel 2016 Tizio concede in locazione l'immobile a Caio che vi risiede e lo utilizza quale abitazione principale, Caio non pagherà nulla (trattandosi di abitazione principale), invece Tizio pagherà un importo compreso tra il 70 e il 90%, nella misura stabilita dal Comune (nel silenzio dell'ente il 90%).

Fino al 31 dicembre 2015, Caio pagava una quota variabile compresa tra il 10 e il 30%. Invece Tizio pagava la differenza (importo compreso tra il 70 e il 90%).

Il beneficio introdotto dalla Legge di Stabilità 2016 riguarda solo il detentore che ora risulta completamente escluso dalla tassazione dell'immobile.

COMODATO AD USO GRATUITO

La Legge di Stabilità 2016 interviene anche sugli immobili concessi in comodato d'uso gratuito a figli o genitori: è, infatti, abrogata la disposizione che permetteva ai Comuni di disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti.

Il proprietario di casa che concede il proprio immobile in comodato d'uso gratuito a figli e parenti in linea retta può ottenere un bonus fiscale pari al 50% dell'imponibile Tasi 2016. Per ottenere l'agevolazione fiscale è necessario rispettare alcuni requisiti ed effettuare alcuni adempimenti:

- Registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito a figli e parenti in linea retta di primo grado;
- Il comodante deve presentare la dichiarazione Imu 2016 entro il 30 giugno 2017 poiché le condizioni di accesso sono cambiate rispetto alle precedenti dichiarazioni.

La nuova assimilazione opera per le unità immobiliari, con esclusione di quelle considerate di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

grado che usano come abitazione principale, sempre che il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche se il comodante possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, sempre non di lusso.

AFFITTI CONCORDATI

Una doppia agevolazione è prevista per gli immobili locati a canone concordato (art. 2, comma 3°, legge del 09.12.1998, n. 431). Dal 2016 l'Imu e la Tasi, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, sono dovute nella misura del 75 per cento.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it