

Interpello N.4 - 2015 (IMU - amministratore di condominio soggetto passivo dell'IMU per gli immobili di bene comune)

Oggetto: interpello IMU/TASI del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx presentato dal Sig.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Con l'istanza di cui all'oggetto concernente il pagamento dell'imposta municipale propria (IMU) e della tassa sui servizi indivisibili (TASI) relativo ad immobili siti sul territorio comunale, il Signor xxxxxxxxxxxxha esposto il seguente

CASO CONCRETO E PERSONALE

L'istante dichiara di essere l'Amministratore del condominio sito a Roma in via xxxxxxxxxx e che tale condominio è proprietario di un'autorimessa (posti auto) e di un appartamento. Aggiunge, inoltre, che il condominio stesso ha da sempre provveduto a pagare sia l'IMU sia la TASI gravanti sue due immobili sopra citati. In linea con tale prassi, con deliberazione del 22/11/2012, l'Assemblea condominiale ha delegato l'Amministratore a continuare a versare a nome del condominio il pagamento dell'IMU e della Tasi. Contro tale decisione però si opponeva un condomino che asseriva di volere pagare direttamente ed autonomamente la propria quota IMU/TASI relativa ai cespiti condominiali, applicandosi in tal modo le agevolazioni fiscali estese alle pertinenze dell'abitazione principale, a differenza di quanto faccia il condominio che per le parti comuni applica le aliquote ordinarie.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

Riguardo al fatto sopra descritto l'istante ritiene che per il pagamento dell'IMU e della TASI sugli immobili condominiali possano prospettarsi due modalità:

- ogni singolo condomino provvede direttamente al pagamento delle imposte in ragione della propria quota millesimale;
- il pagamento viene effettuato direttamente dallo stesso Amministratore di condominio a nome del condominio.

RISPOSTA DELL'UFFICIO

Con riferimento all'istanza acquisita il 5/03/2015 u.s. prot. QB62659 in ordine all'imposta municipale propria (IMU), si evidenzia, in via preliminare, come l'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 statuisca che "i soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il

titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi [...]. Il quesito della assoggettabilità all'IMU dell'immobile di proprietà del condominio posto nell'istanza in oggetto va risolto sulla base della sussistenza o meno del requisito della pertinenzialità del garage rispetto all'abitazione principale dei singoli condomini.

A tal proposito, lo scrivente ufficio ritiene che, relativamente alle parti comuni, non sia possibile ravvisare un rapporto di pertinenzialità con l'abitazione principale del singolo condomino, trattandosi di beni non di proprietà dei singoli ma di un distinto soggetto giuridico qual è appunto il condominio. In altri termini, per estendere l'agevolazione prevista per l'abitazione principale anche alle relative pertinenze occorre che la pretesa tributaria incomba su un unico soggetto passivo.

Nel caso di specie, pertanto, non sarà possibile applicare il trattamento agevolato previsto per gli immobili che presentano le caratteristiche della pertinenza dell'abitazione principale, dovendosi invece fare riferimento all'aliquota ordinaria fissata da Roma Capitale.

Pertanto, bene ha fatto l'Amministratore di condominio, a versare la quota ICI/IMU relativa agli immobili condominiali applicando l'aliquota ordinaria prevista per gli immobili a disposizione. Per quanto riguarda l'IMU, tale interpretazione trova il suo fondamento giuridico nella disposizione di cui all'articolo 1 comma 728-bis legge 27 dicembre 2013 n. 147 il quale, riproducendo quanto previsto per l'ICI, dal disposto normativo contenuto nell'articolo 19 della Legge n. 388/2000, autorizza direttamente l'amministratore ad effettuare il pagamento delle imposte su tutte le parti comuni condominiali.

A conferma di tale orientamento dato dallo scrivente ufficio, si rammenta che l'articolo 10, comma 4 decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la cui applicabilità è stata estesa anche all'IMU, impone l'obbligo dichiarativo in capo all'amministratore del condominio testualmente recitando "per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini".

In altri termini, ai fini IMU, sull'amministratore di condominio ricade sia l'obbligo dichiarativo, di cui all'articolo 10 citato, sia l'obbligo del versamento dell'imposta dovuta. Per ciò che concerne la Tasi, così come per l'IMU, l'amministratore di condominio è tenuto sia alla dichiarazione sia al versamento dell'imposta per i locali di uso comune dotati di rendita catastale (ad esempio, la sala riunioni per l'assemblea), recuperando le somme dai comproprietari. Infatti, agli immobili condominiali è applicabile ciò che l'articolo 1, comma 674 legge 27 dicembre 2013 n. 147, stabilisce nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati. In particolare tale disposizione statuisce che il responsabile del pagamento della Tasi dovuta per locali ed aree scoperte di uso comune è il soggetto che gestisce i servizi comuni.

Tale interpretazione è conforme a quanto espresso dallo stesso Ministero dell'Economia e delle Finanze nella Faq del 4 giugno 2014 il quale ha chiarito che, anche in ragione di una ottica di semplificazione degli adempimenti tributari che incombono in capo ai contribuenti, l'amministratore di condominio è obbligato al versamento sia sui locali di uso comune sia su quelli utilizzati in regime di multiproprietà aggiungendo che l'amministratore si rivarrà nei confronti dei singoli proprietari in ragione delle quote di possesso.

Pertanto sulla base del quadro normativo sopra delineato, si può pacificamente affermare che l'amministratore di condominio debba versare l'IMU, applicando l'aliquota del 10,6 per mille prevista per gli immobili a disposizione, mentre dovrà pagare la Tasi applicando l'aliquota dello 0,8 per mille prevista dal Comune di Roma per tale tipologia di immobili.

In conclusione, l'Assemblea condominiale con la deliberazione del 22/11/2012 stabilendo che le imposte IMU e Tasi vengano pagate interamente dall'Amministratore del Condominio, non ha fatto altro che conformarsi correttamente a quanto stabilito dalle norme tributarie che disciplinano le imposte in oggetto.

La presente risposta viene resa ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento comunale avente ad oggetto "Disciplina delle modalità di esercizio del diritto di interpello" approvato con deliberazione C.C. n. 253 del 19 dicembre 2003.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il Direttore