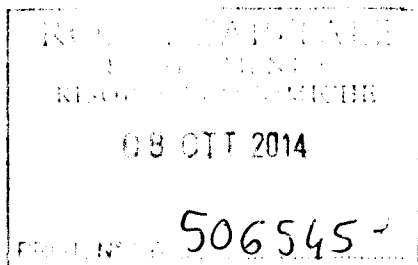




Roma Capitale
Dipartimento Risorse Economiche



- Ai Direttori dei Municipi
- Alla Società Aequa Roma S.p.A.
- Alla U.O. Fiscalità Immobiliare
- Alla U.O. Fiscalità Generale
- Alla U.O. Coordinamento generale dei procedimenti di riscossione della fiscalità locale
- Alla U.O. Servizi informativi e tecnologici al cittadino
- Alle Posizioni organizzative e a tutto il personale dell'area tributi del Dipartimento Risorse economiche

Tramite newsletter

- e, p.c.
- All' Assessore alle Politiche economiche, finanziarie e di bilancio
 - Al Segretariato Generale
 - All' Avvocatura Comunale
 - Alla Ragioneria Generale

CIRCOLARE

Oggetto: Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 47 del 29 luglio 2014, concernente il Regolamento in materia di imposta unica comunale (IUC), comprensivo delle disposizioni che disciplinano l'imposta municipale propria (IMU) e il tributo sui servizi indivisibili (TASI), e Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 38 del 23 luglio 2014 concernente le Aliquote TASI di Roma Capitale per l'anno 2014 - Primi chiarimenti.

Indice

PREMESSA

PARTE I

LA DISCIPLINA DELLA TASI E LE ALIQUOTE TASI DI ROMA CAPITALE

1. Presupposto oggettivo.....
2. Soggetti passivi
3. Base imponibile.....
4. La potestà' di diversificare le aliquote da parte dei comuni.....
5. Le aliquote TASI di Roma Capitale.....
- 5.1 Abitazione principale e relative pertinenze
- 5.1.1 Immobile adibito dal proprietario/usufruttuario ad abitazione principale e parzialmente locato.....
- 5.2 Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.....
- 5.3. Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.....
- 5.4 Casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.....
- 5.5 Comodato d'uso concesso ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale.....
- 5.6 Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ora ATER) che non hanno i requisiti dell'alloggio sociale.....
- 5.7 Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, non locati.....
6. Detrazione per abitazione principale e relative pertinenze.....
7. Esenzioni.....
8. Versamento TASI: scadenze e modalità.....
9. Compensazione.....

PARTE II

LE RISPOSTE DEL DIPARTIMENTO RISORSE ECONOMICHE DI ROMA CAPITALE A QUESITI SULLA TASI.

PREMESSA

La legge 23 dicembre 2013, n. 147, cosiddetta Legge di Stabilità per l'anno 2014, ha istituito a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC).

La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nella TASI, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Le disposizioni che disciplinano la TASI sono contenute nei commi da 669 a 688 dell'articolo 1 della citata Legge di Stabilità 2014 nonché, a livello secondario, nel Capo II del Regolamento in materia di imposta unica comunale (IUC), approvato da Roma Capitale con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 47 del 24 luglio 2014.

La TASI è diretta a coprire i costi dei servizi indivisibili del Comune. Al riguardo, l'articolo 1, comma 682, della L. n. 147 del 2013 pone a carico dei Comuni l'obbligo di individuare, con regolamento, i servizi indivisibili e di indicare analiticamente, per ciascuno dei servizi, i relativi costi.

Roma Capitale ha indicato i servizi indivisibili e fissato i relativi costi nell'allegato A) al predetto Regolamento in materia di imposta unica comunale (IUC).

Con la presente circolare si illustrano, nella prima parte, gli aspetti che caratterizzano la TASI e le aliquote stabilite da Roma Capitale per l'anno 2014. Nella seconda parte, si riportano le soluzioni fornite dal Dipartimento Risorse Economiche, in collaborazione con la società Aequa Roma, ai quesiti e dubbi interpretativi sollevati dai contribuenti in merito alla corretta applicazione del nuovo tributo.

PARTE I

LA DISCIPLINA DELLA TASI E LE ALIQUOTE DI ROMA CAPITALE

1. Presupposto oggettivo

L'articolo 1, comma 669, della legge 23 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lett. f), del decreto legge 6 marzo 2014, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 maggio 2014, n. 68, stabilisce che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'Imposta Municipale Propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

Per possesso ai sensi dell'articolo 1140 c.c. si intende il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi).

Per detenzione si intende la disponibilità di una cosa. La detenzione è una situazione di fatto ben diversa dal possesso; mentre il possesso si caratterizza per il c.d. *animus possidendi* e, cioè, la volontà di esercitare sulla cosa una potere corrispondente alla proprietà o altro diritto reale, la detenzione si caratterizza per il c.d. *animus detinendi* consistente nella volontà di avere la cosa a propria disposizione senza, però, l'intenzione di esercitare su di essa i poteri del proprietario o del titolare di altro diritto reale.

La detenzione può, poi, qualificarsi come detenzione nell'interesse proprio (si pensi, ad esempio, alla posizione del locatario in un contratto di locazione) oppure come detenzione nell'interesse altrui, per ragioni di servizio, nell'adempimento di un'obbligazione (si pensi al lavoratore che detiene un immobile per lo svolgimento di un'obbligazione derivante da contratto).

Considerato che il legislatore nel definire il presupposto della TASI fa riferimento alla "...detenzione, a qualsiasi titolo,..." si ritiene che l'assoggettabilità al tributo sussista sia nel caso in cui la detenzione dell'unità immobiliare sia giustificata da un titolo costitutivo di un diritto personale di godimento (es. contratto di locazione), sia in caso di detenzione nell'interesse altrui (es. contratto di lavoro).

2. Soggetti passivi

L'articolo 1, comma 671 della Legge n. 147 del 2013 stabilisce che la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le seguenti unità immobiliari: fabbricati, compresa l'abitazione principale, e aree edificabili, come definiti ai sensi dell'IMU.

In relazione a quanto esposto al paragrafo 1, si precisa che:

- possessore è il proprietario o il titolare di altro diritto reale sull'immobile;
- detentore è chi occupa l'immobile in forza di un titolo costitutivo di un diritto personale di godimento (es. locatario, comodatario) o di un titolo costitutivo di un'obbligazione (es. custode che occupa in forza di un contratto di lavoro).

Il medesimo articolo 1, comma 671 prevede, inoltre, che in caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Riguardo alla responsabilità solidale, si evidenzia che questa è prevista solo tra possessori o detentori e non anche tra possessore e detentore. Pertanto, qualora il possessore (proprietario o titolare di altro diritto reale) non adempia la propria obbligazione tributaria, il detentore non è responsabile del mancato versamento del possessore; allo stesso modo, se il detentore/occupante non adempie alla sua obbligazione, il possessore non è responsabile del mancato pagamento.

Tale precisazione trova conferma anche nel disposto di cui al successivo comma 681, dove il legislatore ha stabilito che: "nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sul medesimo immobile, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di riferimento; mentre la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare".

Roma Capitale, all'articolo 20 del Regolamento IUC, ha stabilito che la misura a carico dell'occupante è pari al 20%, conseguentemente, quella a carico del possessore è pari all'80%.

Si evidenzia che qualora l'immobile sia occupato dal proprietario e da altri soggetti a vario titolo (es. ospite, convivente), solo il proprietario è tenuto al versamento per intero della TASI, non anche gli altri soggetti occupanti, poiché la condizione prevista dal legislatore - titolare di diritto reale diverso dall'occupante - non si realizza.

Fanno eccezione al disposto del citato articolo 1, comma 681, della Legge n. 147 del 2013, i seguenti casi, espressamente indicati nei commi 672, 673 e 674 del medesimo articolo:

- locazione finanziaria: la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.
- detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare: la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie (art. 1, comma 673, L. n. 147/2013).
- locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati: il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TASI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

3. Base imponibile

La base imponibile della TASI è quella prevista per l'applicazione dell'IMU di cui all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, e successive modificazioni, così come espressamente disposto dall'articolo 1, comma 675, della legge n. 147 del 2013.

Si ricorda che ai sensi del citato articolo 13, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011, per i fabbricati iscritti in catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile dell'IMU si determina rivalutando del 5% la rendita risultante in catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione (ex art. 3, comma 48, L. 23 dicembre 1996, n. 662) e moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore.

Dall'espresso rinvio effettuato dal legislatore alle disposizioni che disciplinano la base imponibile dell'IMU deriva che trovano applicazione anche quelle disposizioni che prevedono la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico artistico e per i fabbricati inagibili o inabitabili. Conseguentemente, nel caso, ad esempio, di fabbricati di interesse storico o artistico la base imponibile per la determinazione della TASI dovrà essere ridotta del 50%.

4. La potestà di diversificare le aliquote da parte dei Comuni

L'articolo 1, comma 676, della L. n. 147 del 2013 stabilisce l'aliquota di base della TASI nella misura dell'1 per mille, prevedendo, altresì, la possibilità per i Comuni di disporre con deliberazione consiliare, ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. n. 446 del 1997, la riduzione dell'aliquota fino all'azzeramento.

Oltre alla previsione generale sopra esaminata, il successivo comma 677 dell'articolo 1 prevede che il Comune nella determinazione delle aliquote TASI rispetti i seguenti vincoli:

- la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile (così ad es. 6 per mille per le abitazioni principali in A/1, A/8 e A/9);
- per il 2014, l'aliquota massima TASI non può eccedere il 2,5 per mille.

Con riferimento, invece, ai fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 13, comma 8, del D.L. n. 201 del 2011, e successive modificazioni, il legislatore ha stabilito che l'aliquota massima della TASI non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille (art. 1, comma 678, L. n.147/2013).

Successivamente, il decreto legge 6 marzo 2014, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 maggio 2014, n. 68, intervenendo sull'articolo 1, comma 677, della L. n. 147 del 2013, ha previsto la possibilità per i Comuni di superare i due vincoli fissati nello stesso comma 677, per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che il corrispondente gettito derivante sia utilizzato dai Comuni per finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta TASI equivalenti o inferiori a quelli che si sono determinati, con riferimento all'IMU, per la stessa tipologia di immobili, (art. 1, comma 1, D.L. n. 16/2014).

5. Le Aliquote TASI di Roma Capitale

Roma Capitale, con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 38 del 23 luglio 2014, ha approvato le seguenti aliquote TASI per l'anno 2014:

2,5 per mille	Abitazione principale e relative pertinenze (esclusi gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9);
	Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

2,5 per mille	Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
	Casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
	Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
	Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
	Unità immobiliare e relative pertinenze concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo d'imposta, l'equiparazione all'abitazione principale opera limitatamente ad una sola unità immobiliare. Ai fini dell'equiparazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare concessa in comodato il soggetto passivo deve allegare alla dichiarazione, da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di applicazione dell'aliquota, copia del contratto di comodato registrato e l'attestazione ISEE.
1 per mille	Abitazioni principali e relative pertinenze classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9
1 per mille	Fabbricati rurali ad uso strumentale
0,8 per mille	Altri immobili (fabbricati e aree edificabili)

Ai fini dell'individuazione dell'aliquota da applicare per la determinazione della TASI, occorre fare riferimento alla condizione soggettiva del proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile.

Si illustrano nei successivi paragrafi l'applicazione delle predette aliquote e come deve essere ripartito il tributo tra i soggetti passivi della TASI, possessore e detentore, nei casi più significativi.

5.1 Abitazione principale e relative pertinenze (esclusi gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9) – Aliquota 2,5 per mille.

Per la definizione di abitazione principale e relative pertinenze, occorre fare riferimento alle disposizioni dettate per l'IMU, stante l'espresso rinvio operato dall'articolo 1, comma 669, della L. n. 147 del 2013.

L'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011, recante la disciplina dell'IMU, stabilisce che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il soggetto passivo e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Pertanto, il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto una unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa. Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze, così come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale; entro il predetto limite il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare l'aliquota agevolata.

In virtù del richiamo alle disposizioni dell'IMU si ritiene che, ai fini dell'applicazione del regime agevolativo previsto per l'abitazione principale e relative pertinenze nell'ambito della TASI (aliquota pari a 2,5 per mille e detrazione), occorre fare riferimento alla condizione soggettiva del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'immobile, e non anche a quella dell'eventuale ulteriore occupante.

La TASI deve essere calcolata applicando l'aliquota del 2,5 per mille e la detrazione, se spettante. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia posseduta da due (o più) soggetti con percentuali di proprietà diverse, ma solo uno di loro adibisce l'immobile ad abitazione principale, ognuno dei possessori è tenuto al versamento della TASI applicando, in relazione alla propria quota, l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva.

Pertanto, il contribuente che ha adibito l'immobile ad abitazione principale, essendo contemporaneamente proprietario e utilizzatore, dovrà calcolare la TASI applicando per la propria quota di possesso l'aliquota del 2,5 per mille e l'intera detrazione stabilita da Roma Capitale, se spettante.

L'altro contribuente, per il quale l'unità immobiliare non è abitazione principale, dovrà calcolare la TASI applicando per la propria quota di possesso l'aliquota dello 0,8 per mille. L'imposta così determinata dovrà essere versata per l'80% dal possessore che non utilizza l'immobile e per il 20% dall'utilizzatore del medesimo immobile (che, in questo caso è anche possessore per una quota).

5.1.1 Immobile adibito dal proprietario/usufruttuario ad abitazione principale e parzialmente locato – Aliquota 2,5 per mille.

La TASI deve essere calcolata applicando l'aliquota del 2,5 per mille e la detrazione, se spettante, in quanto il titolare del diritto reale risiede e dimora nell'immobile che, quindi, costituisce la sua abitazione principale. Il tributo deve essere versato per intero dal proprietario/usufruttuario, in quanto chi occupa l'immobile non è un soggetto diverso titolare del diritto reale, a nulla rilevando che nel medesimo immobile vi siano altri occupanti a diverso titolo.

Nel caso di specie, si ritiene, inoltre, che non vi siano elementi per discostarsi dall'orientamento seguito da Roma Capitale e dal Ministero dell'economia e delle finanze con riferimento alla medesima fattispecie in ambito di ICI e di IMU.

5.2. Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari – Aliquota 2,5 per mille.

La TASI è calcolata applicando l'aliquota del 2,5 per mille e la detrazione, se spettante, in quanto tale unità immobiliare è, per legge, equiparata all'abitazione principale e, pertanto, sottratta al pagamento dell'IMU (art. 1, comma 707, L. n. 147/2013); l'equiparazione si estende anche alle pertinenze, nei limiti di una per categoria C/2, C/6, C/7.

Anche in questo caso il soggetto titolare del diritto reale sull'immobile è diverso dall'occupante, tuttavia, considerato che l'importo complessivamente dovuto a titolo di TASI, sarà recuperato dalla Società Cooperativa, nell'ambito della propria contabilità interna, nei confronti di ciascun socio in relazione al valore dell'immobile assegnatogli, adibito ad abitazione principale, al fine di semplificare gli adempimenti tributari dei soggetti obbligati, il versamento della TASI può essere effettuato interamente (100%) dalla Società Cooperativa a proprietà indivisa.

5.3 Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 – Aliquota 2,5 per mille.

La TASI deve essere calcolata applicando l'aliquota del 2,5 per mille e la detrazione, se spettante, in quanto tale unità immobiliare è equiparata all'abitazione principale e, pertanto, sottratta al pagamento dell'IMU (art. 1, comma 707, L. n. 147/2013); l'equiparazione si estende anche alle pertinenze, nei limiti di una per categoria C/2, C/6, C/7.

Il tributo deve essere versato per l'80% dal titolare del diritto reale (es. ATER) e per il 20% dall'assegnatario dell'alloggio sociale, in quanto il soggetto che occupa (assegnatario) è diverso dal soggetto titolare del diritto reale (es. ATER).

5.4 Casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio – Aliquota 2,5 per mille.

Nel caso di unità immobiliare assegnata dal giudice della separazione, il coniuge assegnatario può essere considerato titolare del diritto di abitazione e, pertanto, quale soggetto passivo TASI liquiderà il tributo con aliquota del 2,5 per mille e beneficerà dell'intera detrazione prevista dal Regolamento.

Fa eccezione alla situazione descritta l'ipotesi in cui la casa coniugale non risulti essere di proprietà dei coniugi (ad esempio in quanto immobile preso in locazione). In questo caso tornerà ad applicarsi la regola generale per cui la TASI sarà dovuta dal proprietario e dall'utilizzatore in funzione delle rispettive quote previste dall'articolo 20 del Regolamento IUC (20% e 80%) e applicando l'aliquota prevista per gli altri fabbricati (0,8 per mille).

Quanto sopra, a parere del Dipartimento Risorse Economiche, trova motivazione nella lettura coordinata delle seguenti norme:

- l'articolo 4, comma 12-quinquies, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, in virtù del quale, ai soli fini IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione;
- l'articolo 1, comma 707, della L. n. 147 del 2013 che stabilisce la non applicazione dell'IMU alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- la Legge 68 del 2014 che, modificando l'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011, ha stabilito che si considera equiparata all'abitazione principale, tra l'altro, anche la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione.

La circostanza che il legislatore abbia disposto l'esenzione dall'IMU della ex casa coniugale, equiparandola all'abitazione principale, ha determinato l'assoggettamento di tale fattispecie alla TASI sulla quale si intendono traslate tutte le disposizioni previste in ambito di IMU per la ex casa coniugale.

Pertanto, ai fini TASI, soggetto passivo è soltanto il coniuge assegnatario che liquiderà il tributo applicando l'aliquota del 2,5 per mille e beneficerà dell'intera detrazione, se spettante, prevista da Roma Capitale.

5.5 Comodato d'uso concesso ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale – Aliquota 2,5 per mille.

L'articolo 1, comma 707, della L. n. 147 del 2013, intervenendo sull'articolo 13, commi 2, 5 e 10, del D.L. n. 201 del 2011, stabilisce che i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.

In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo d'imposta, l'equiparazione all'abitazione principale opera limitatamente ad una sola unità immobiliare.

Roma Capitale, avvalendosi di tale facoltà, ha assimilato alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° (genitore/figlio – figlio/genitore) a condizione che il comodatario abiti l'immobile e appartenga a un nucleo avente ISEE inferiore a Euro 15.000 (art. 16 Regolamento IUC). Ai fini dell'equiparazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare concessa in comodato, si richiede che il soggetto passivo alleggi alla dichiarazione, da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di applicazione dell'aliquota, copia del contratto di comodato registrato e l'attestazione ISEE.

In sede di prima applicazione, tenuto conto che la disposizione di recente emanazione ha portata innovativa, Roma Capitale, in conformità ai principi generali della Legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del Contribuente), ritiene che il contribuente possa considerare equiparata all'abitazione principale l'immobile dato in comodato d'uso qualora, malgrado l'assenza della registrazione del comodato, sussistano tutte le altre condizioni necessarie per il diritto all'agevolazione – ISEE non superiore a 15.000 euro, residenza del comodatario acquisita già dal 01/01/2014 – purché il contratto stesso venga registrato entro il 31/12/2014.

In virtù dell'assimilazione all'abitazione principale di cui si è detto sopra, la TASI deve essere calcolata applicando l'aliquota del 2,5 per mille e la detrazione, se spettante. Il tributo deve essere versato per l'80% dal possessore/comodante e per il 20% dal detentore/comodatario.

5.6 Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ora ATER) che non hanno i requisiti dell'alloggio sociale – Aliquota 0,8 per mille.

La TASI deve essere calcolata applicando l'aliquota del 0,8 per mille, in quanto tali immobili non sono equiparati all'abitazione principale e sono soggetti al pagamento dell'IMU con aliquota pari allo 0,68 per mille.

Considerato che nella fattispecie in esame il soggetto che occupa (inquilino) è diverso dal soggetto titolare del diritto reale (ATER), il tributo deve essere versato per l'80% dal proprietario (ATER) e per il 20% dall'inquilino.

5.7 Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, non locati - Aliquota 0,8 per mille

Si segnala che, a differenza di quanto previsto in materia di IMU, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono soggetti al pagamento della TASI. L'aliquota da applicare per la determinazione del tributo è quella prevista per gli altri immobili, ossia lo 0,8 per mille.

6. Detrazione per abitazione principale e relative pertinenze

In conformità a quanto disposto dall'articolo 1, comma 677, della L. n. 147 del 2013, come modificato dal D.L. n. 16 del 2014, Roma Capitale, all'articolo 25 del Regolamento IUC, ha stabilito che dalla TASI dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, e in rapporto al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, gli importi così come definiti con la deliberazione A.C. n. 38 del 2014, concernente la determinazione delle aliquote TASI, e precisamente:

- 110,00 Euro per gli immobili con rendita iscritta in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, sino a 450,00 Euro;
- 60,00 Euro agli immobili con rendita iscritta in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tra 451,00 Euro e 650,00 Euro;
- 30,00 Euro agli immobili con rendita iscritta in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tra 651,00 Euro e 1.500,00 Euro.

Ai fini della individuazione della misura della detrazione, deve essere considerata sia la rendita catastale dell'unità immobiliare abitativa, sia quella delle relative pertinenze, se presenti. Qualora l'ammontare dell'importo (rendita abitazione + rendita pertinenza/e) corrisponda a una cifra con decimali, questi non dovranno essere considerati (es: 450,49 = 450,00 – 450,99 = 450,00).

La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura (a prescindere dalla quota di possesso) e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica. Con riferimento al periodo di destinazione, occorre fare riferimento alle disposizioni dettate per l'IMU che prevedono la frazionabilità dell'anno per mesi, fermo restando la rilevanza del mese per quindici giorni in ossequio al criterio di periodicità di cui all'articolo 9, comma 2, del D.Lgs. n. 23 del 2011.

La detrazione, ove spettante, si applica anche alle unità immobiliari equiparate all'abitazione principale per effetto di disposizione legislativa o regolamentare.

7. Esenzioni

Gli immobili esenti dalla TASI sono elencati all'articolo 24 del citato Regolamento IUC e, sostanzialmente, riproducono le fattispecie esenti dall'IMU di cui all'articolo 13, lettere da g) a p), del medesimo Regolamento IUC:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

Riguardo all'esenzione di cui alla lettera g), si ricorda che, ai sensi dell'articolo 91-bis del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, le attività contemplate nell'ambito della fattispecie agevolativa devono essere svolte "*con modalità non commerciali*". Le modalità e le procedure concernenti l'applicazione di detta disposizione sono disciplinate dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200, in cui sono indicati i requisiti, generali e di settore, per qualificare le attività, come svolte con modalità non commerciali nonché i criteri cui attenersi per operare il rapporto proporzionale di cui al comma 3 dell'articolo 91-bis del citato D.L. n. 1 del 2012.

Per un maggiore approfondimento sulla materia si rinvia alla circolare del Dipartimento Risorse Economiche prot. n. QB/53453 del 4/12/2012, reperibile sulla pagina web del Dipartimento medesimo, nonché alle Risoluzioni del Ministero dell'economia e delle finanze n. 1/DF del 3/12/2012, n. 4/DF del 4/03/2013 e n. 5/DF del 5/06/2013.

Si segnala, infine, che il Ministero dell'economia e delle finanze con decreto del 26 giugno 2014 ha approvato il Modello per la dichiarazione IMU e le relative istruzioni e, successivamente, con decreto 23 settembre 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 226 del 29/09/2014 ha prorogato il termine di presentazione della dichiarazione dell'IMU e della TASI per gli Enti non commerciali, relativa agli anni 2012 e 2013, al 30 novembre 2014 (originariamente era fissato al 30 settembre 2014).

8. Versamento TASI: scadenze e modalità

L'articolo 4, comma 12-quater, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla L. 23 giugno 2014, n. 89, per il solo anno 2014, ha fissato al 16 ottobre la scadenza per il versamento della prima rata della TASI, per i Comuni che, come Roma Capitale, hanno pubblicato le deliberazioni concernenti le aliquote e le detrazioni, nonché il regolamento della TASI, nel sito informatico del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 18 settembre 2014.

Pertanto, per l'anno 2014, il pagamento della prima rata della TASI deve essere effettuato entro il 16 ottobre, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote e le detrazioni stabilite con la deliberazione A.C. n. 38 del 23 luglio 2014. Il saldo del tributo dovrà essere versato entro il 16 dicembre.

Per gli anni successivi, il versamento della TASI dovuta per l'anno in corso deve essere effettuato in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento del tributo complessivamente dovuto in unica soluzione annuale,

da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari al 50% della TASI dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo del tributo dovuto per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel sito istituzionale del Ministero dell'economia e delle finanze, secondo le modalità e i termini previsti all'articolo 13, commi 13-bis e 15, del D.L. n. 201 del 2011, e successive modificazioni. In caso di mancata pubblicazione entro i predetti termini, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

La prima rata è pari al 50% della TASI dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo del tributo dovuto per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.

Il pagamento della TASI può essere effettuato attraverso il modello "F24" o "F24 Semplificato", nonché tramite apposito bollettino postale approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze con decreto del 23 maggio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 122 del 28/05/2014. I modelli "F24" e "F24 Semplificato" sono disponibili gratuitamente nel formato elettronico sia sul sito internet dell'Agenzia delle entrate www.agenziaentrate.gov.it sia sul sito di Roma Capitale www.comune.roma.it oppure in formato cartaceo presso gli Uffici Postali e Bancari.

Si ricorda che, in base al disposto dell'articolo 1, comma 166, della L. n. 296 del 2006, il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Riguardo all'importo minimo per cui sussiste l'obbligo di versamento della TASI, Roma Capitale, in conformità a quanto previsto dall'articolo 1, comma 168 della L. n. 296 del 2006, ha stabilito all'articolo 26, comma 5, del Regolamento IUC, approvato con la citata deliberazione capitolina n. 47 del 2014, che non si fa luogo al pagamento della TASI se l'importo da versare è inferiore o pari a euro 10,00. Tale importo deve intendersi riferito all'imposta annua complessivamente dovuta. Se detto importo è superiore a euro 10,00 lo stesso è dovuto per l'intero ammontare alle scadenze stabilite.

A tale riguardo, si precisa che, in caso di pluralità di possessori o detentori, considerata l'unicità dell'obbligazione tributaria sancita dall'articolo 1, comma 671, della L. n. 147 del 2013, l'importo minimo per cui sussiste l'obbligo di versamento (superiore a euro 10,00) va riferito all'importo TASI annuo complessivamente dovuto dai possessori o dai detentori, a prescindere dalla modalità concrete del pagamento (es. un solo F24 o più F24 separati).

Si riportano di seguito i codici tributo per il versamento della TASI istituiti dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 46 del 24 aprile 2014.

Codice Roma Capitale: H501

Tipologia di immobili	Codice tributo
Abitazione principale e relative pertinenze	3958
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3959
Aree fabbricabili	3960
Altri fabbricati	3961

9. Compensazione

L'articolo 1, comma 167 della L. n. 296 del 2006 stabilisce espressamente che gli enti locali disciplinano le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al comune a titolo di tributi locali.

L'articolo 16, comma 1, del Regolamento Generale delle Entrate, come modificato dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 43 del 24 luglio 2014, ha introdotto, accanto alla compensazione all'interno della medesima imposta, cosiddetta compensazione verticale, la compensazione tra crediti e debiti derivanti da altri tributi comunali aventi la medesima base imponibile, accertati e riscossi direttamente da Roma Capitale (cosiddetta compensazione orizzontale)..

Per effetto della citata disposizione è, dunque, possibile la compensazione tra ICI, IMU e TASI, in quanto trattasi di tributi che hanno la medesima base imponibile e che sono accertati e riscossi direttamente da Roma Capitale. Non è, invece, possibile la compensazione tra IMU e TARI, che hanno una diversa base imponibile.

Chi intenda avvalersi della compensazione è tenuto a presentare apposita richiesta, compilando il modulo predisposto dall'Amministrazione, disponibile sul sito di Roma Capitale www.comune.roma.it, almeno 30 gg. prima della scadenza del termine per il versamento dell'entrata dovuta.

I regolamenti che disciplinano le singole entrate stabiliscono il limite dell'ammontare degli importi per i quali annualmente la compensazione deve essere preventivamente autorizzata dal responsabile dell'entrata. A tale riguardo, si richiama l'attenzione su quanto dispone l'articolo 31, comma 6, del Regolamento IUC che prescrive la preventiva autorizzazione del responsabile dell'entrata nelle ipotesi in cui il credito da compensare sia superiore a euro 2.500,00.

Ciò premesso, considerata la portata innovativa dell'articolo 6 del Regolamento generale delle Entrate, in armonia con i principi generali dello Statuto del Contribuente, al fine di agevolare e semplificare gli adempimenti dei contribuenti, Roma Capitale ritiene che la compensazione tra credito IMU e debito TASI 2014 possa essere effettuata direttamente dal contribuente, anche quando sia già trascorso il termine dei 30 giorni antecedenti il versamento dell'entrata dovuta, purché la richiesta sia presentata entro il 31/12/2014 e il credito IMU da compensare non sia superiore a 2.500 euro. In tal caso, infatti, per effettuare la compensazione è sempre necessaria la preventiva autorizzazione del responsabile dell'entrata.

PARTE II

LE RISPOSTE DEL DIPARTIMENTO RISORSE ECONOMICHE DI ROMA CAPITALE A QUESITI SULLA TASI.

Si riportano, di seguito, le soluzioni fornite dal Dipartimento Risorse Economiche, in collaborazione con la Società Aequa Roma, ad alcuni quesiti e dubbi interpretativi più frequentemente sollevati dai contribuenti in merito alla corretta applicazione della nuova disciplina della TASI.

- 1) L'articolo 1, comma 671, della legge di stabilità per l'anno 2014 (L. n. 147/2013) dispone che i possessori sono coobbligati in solido al pagamento della Tasi a prescindere dalla quota di possesso. Ciò premesso, nell'ipotesi in cui un fabbricato sia posseduto da 2 soggetti con percentuali di proprietà diverse, ma solo uno di loro adibisce l'immobile ad abitazione principale, come deve essere pagata la TASI considerato che Roma Capitale ha fissato l'aliquota del 2,5 per mille per l'abitazione principale e dello 0,8 per mille per tutti gli altri immobili?**

Ognuno dei possessori è tenuto al versamento della TASI in base alla propria quota applicando l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva. Pertanto, il contribuente che ha adibito l'immobile ad abitazione principale, essendo contemporaneamente proprietario e utilizzatore, applicherà, sulla propria quota di possesso, l'aliquota del 2,5 per mille e l'intera detrazione, se spettante, nella misura stabilita da Roma Capitale. L'altro contribuente, per il quale l'unità immobiliare non è abitazione principale, dovrà calcolare la TASI applicando per la propria quota di possesso l'aliquota dello 0,8 per mille. L'imposta così determinata dovrà essere versata per l'80% dal possessore che non utilizza l'immobile e per il 20% dall'utilizzatore del medesimo immobile (che, in questo caso è anche possessore per una quota).

Si ricorda che in caso di pluralità di possessori o detentori essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria e, dunque, il Comune potrà notificare avvisi di accertamento indifferentemente ad ognuno dei possessori o anche ad uno soltanto per quanto di competenza dei possessori e ad ognuno dei detentori o anche ad uno soltanto per quanto di competenza dei detentori.

- 2) Qualora, nell'ipotesi descritta nel quesito 1, la restante parte fosse concessa in uso gratuito a parente entro il 1°, come dovrà essere calcolata la TASI?**

Il Regolamento IUC approvato da Roma Capitale ha assimilato alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° a condizione che il comodatario abiti l'immobile e appartenga a un nucleo avente ISEE inferiore a Euro 15.000. Ciò premesso, nel caso di specie si realizza la seguente situazione:

- per una quota di possesso, il proprietario è contemporaneamente anche utilizzatore dell'immobile e, pertanto, avrà diritto ad applicare l'aliquota del 2,5 per mille;

- per la rimanente quota di possesso, l'utilizzatore non risulta anche proprietario, conseguentemente dovrà versare la TASI in funzione della percentuale deliberata da Roma Capitale per gli occupanti (pari al 20%). Peraltro, in virtù dell'assimilazione all'abitazione principale di cui si è detto sopra, l'aliquota da applicare sarà sempre pari al 2,5 per mille, e dovrà essere ripartita nel modo che segue: proprietario (80%) e utilizzatore (20%);

Riguardo alla detrazione, se spettante, questa dovrà essere ripartita in egual misura tra i due soggetti passivi, in quanto: uno ne beneficia perché l'unità immobiliare è la propria abitazione principale, l'altro perché può considerarla equiparata all'abitazione principale per effetto di disposizione regolamentare.

3) Come devono essere considerati, ai fini Tasi, i soci della cooperativa edilizia a proprietà indivisa? Occupanti e quindi soggetti al prelievo in base alla percentuale stabilita dal comune o completamente esclusi dal pagamento del tributo ricadendo, quest'ultimo, interamente sulla cooperativa?

Tali unità immobiliari sono esenti da IMU in quanto considerate abitazioni principali, pertanto il calcolo della Tasi dovrà essere effettuato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale.

Poiché, inoltre, l'immobile è occupato dal un soggetto diverso dal proprietario o dal possessore a diverso titolo, si applica la disposizione generale in base alla quale l'occupante è tenuto al pagamento della TASI nella misura stabilita dal Comune e compresa tra il 10% e il 30% del totale, mentre il proprietario è tenuto al pagamento della restante parte.

Nel caso specifico il socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa è qualificabile come utilizzatore dell'immobile, rimanendo invece il possesso in capo alla Cooperativa fino alla stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà. Di conseguenza, la cooperativa edilizia calcolerà l'imposta dovuta applicando l'aliquota prevista per l'abitazione principale e l'eventuale detrazione. Il socio, in quanto occupante, verserà la percentuale compresa tra il 10 e il 30%, la restante parte rimarrà in capo alla cooperativa.

Qualora si volesse evitare il pagamento della quota relativa al detentore assegnatario si potrà ricorrere all'accollo della cooperativa della quota spettante al detentore.

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, della Legge 212 del 2000 (statuto del contribuente) è ammesso accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario. In questo caso è opportuno che l'accollante effettui una comunicazione al Comune circa la volontà di pagare la TASI dovuta dall'accollato.

4) Come deve essere trattato ai fini TASI il caso dell'unità immobiliare assegnata dal giudice della separazione? Il coniuge assegnatario è considerato ai fini TASI titolare del diritto di abitazione come previsto ai soli fini IMU?

La TASI si applica sui fabbricati, compresa l'abitazione principale, e sulle aree edificabili, come definiti per l'IMU. Ai fini TASI per la definizione di abitazione principale, si deve richiamare l'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, in cui è racchiuso il regime applicativo dell'abitazione principale; in esso rientrano anche le abitazioni assimilate per legge o per regolamento comunale a quella principale.

L'equiparazione di tali alloggi all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e la detrazione, eventualmente stabilita dal Comune.

Nel caso di unità immobiliare assegnata dal giudice della separazione, il coniuge assegnatario può essere considerato titolare del diritto di abitazione in virtù di un coordinamento delle seguenti norme:

- l'art. 4, comma 12-quinquies D.L. 16/2012, che stabilisce ai soli fini IMU che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione;
- l'art. 1, comma 707, L. 147/2013 che stabilisce che l'IMU non si applica alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- la L. 68/2014 che, modificando l'art. 13, D.L. 201/2011, ha stabilito che si considera equiparata all'abitazione principale, tra l'altro, anche la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione.

La circostanza che il legislatore abbia disposto l'esenzione dall'IMU della ex casa coniugale, equiparandola all'abitazione principale, ha determinato l'assoggettamento di tale fattispecie alla TASI sulla quale si intendono traslate tutte le disposizioni previste in ambito di IMU per la ex casa coniugale..

Pertanto, ai fini TASI, soggetto passivo è il coniuge assegnatario, che liquiderà il tributo con aliquota del 2,5 per mille e beneficerà dell'intera detrazione, se spettante, nella misura stabilita da Roma Capitale. Farà eccezione alla situazione descritta l'ipotesi in cui la casa coniugale non risulti essere di proprietà dei coniugi (ad esempio in quanto immobile preso in locazione). In questo caso tornerà ad applicarsi la regola generale per cui la TASI sarà dovuta dal proprietario e dall'utilizzatore in funzione delle rispettive quote previste dal Regolamento IUC (80% e 20%) e applicando l'aliquota prevista per gli altri fabbricati (0,8 per mille).

5) La disciplina della Tasi non contiene una puntuale elencazione dei soggetti passivi né definisce cosa si intende per possessore. Possono essere utilizzate le medesime disposizioni previste per l'IMU?

Se si esclude lo specifico riferimento all'occupante (inquilino, comodatario, utilizzatore), l'area della soggettività passiva della TASI appare indeterminata ed è definibile solo indirettamente esaminando il complesso delle disposizioni che la disciplinano.

Da tale esame è evidente che nella disciplina TASI non si trova alcun richiamo all'enfiteuta o al concessionario su area demaniale, mentre appare pacifico il riferimento al possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale quale usufrutto, uso, abitazione e superficie.

Il problema dell'enfiteuta quale soggetto passivo TASI è di facile soluzione in quanto l'enfiteusi è un diritto attinente, generalmente, i terreni agricoli che, per espressa previsione di legge, sono esclusi dal campo di applicazione della tasi; resta da chiarire, invece, l'assoggettabilità alla TASI del concessionario su aree demaniali.

L'apparente vuoto normativo è colmabile facendo riferimento alla disposizione di portata generale dettata dal comma 671 della L. 147/2013, la quale stabilisce che la TASI è dovuta da chiunque possieda o

detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669 (fabbricati e aree); attraendo così a tassazione anche tale fattispecie apparentemente esclusa dall'imposizione.

6) Come va ripartita la Tasi tra proprietario e utilizzatore con riferimento ad immobili di proprietà del Comune dati in locazione?

In merito al pagamento della TASI per gli immobili di proprietà del Comune si rileva che per essi non è invocabile l'esenzione prevista dall'art. 1, comma 3, del D.L. n. 16 del 2014, il quale fa riferimento ad immobili posseduti dal Comune nel proprio territorio e destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

Poiché l'uso di tali immobili non è riconducibile all'attività istituzionale dell'ente, la TASI in via di principio risulta dovuta.

Tuttavia, nel caso specifico, l'obbligazione tributaria dovuta dal Comune - possessore risulta estinta per confusione tra soggetto passivo e soggetto attivo. Resta dovuta, invece, la quota a carico dell'utilizzatore-occupante, in base alla percentuale prevista da Roma Capitale nel proprio Regolamento IUC, che è pari al 20% dell'imposta.

7) Come deve essere ripartita la detrazione stabilita dal Comune nell'ipotesi di proprietari di immobile per quote diverse che lo utilizzano come abitazione principale?

La regola da seguire è la medesima prevista per l'IMU. Pertanto la detrazione va ripartita tra i comproprietari in parti uguali senza tenere conto delle rispettive quote di possesso.

8) L'art. 1, comma 675, della legge di stabilità per l'anno 2014 stabilisce che la base imponibile della TASI è quella prevista per l'IMU. Si chiede di sapere se trovano applicazione in automatico le riduzioni previste per i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili per i fabbricati di interesse storico o artistico. Si chiede inoltre se per i fabbricati di categoria D non iscritti in catasto, interamente appartenenti ad imprese e distintamente contabilizzati vada invece utilizzato il diverso criterio del valore contabile.

La disposizione normativa citata prevede espressamente che la base imponibile della Tasi è quella stabilita per l'IMU. Pertanto trovano applicazioni tutte le disposizioni concernenti la determinazione della base imponibile IMU, comprese le riduzioni per fabbricati inagibili-inabitabili e per i fabbricati di interesse storico o artistico, nonché il particolare criterio di determinazione della base imponibile dettata per i fabbricati di categoria D, non iscritti in catasto, interamente appartenenti ad imprese e distintamente contabilizzati.

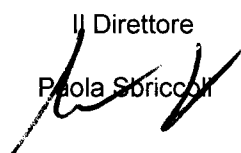
- 9) **L'articolo 16 del Regolamento IUC di Roma Capitale considera adibita ad abitazione principale, tra l'altro, anche l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a Euro 15,000 annui. Poiché il Regolamento è stato pubblicato solamente ad agosto 2014, si chiede di sapere come debba essere liquidata la TASI:**
- **applicando l'aliquota prevista dal Comune per gli altri fabbricati fino alla data della dichiarazione in cui il contribuente allega il contratto di comodato e l'ISEE e l'aliquota prevista per l'abitazione principale per il periodo successivo?**
 - **retrocedendo gli effetti fiscali della dichiarazione anche al 01/01/2014 e applicando l'aliquota TASI prevista per l'abitazione principale da tale data?**

In termini generali, l'agevolazione decorre dalla data in cui il contribuente dimostri il possesso dei requisiti previsti dal Regolamento, ossia il comodato registrato e la dichiarazione ISEE attestante il rispetto del limite di Euro 15.000 di reddito del nucleo familiare.

Tuttavia, tenuto conto che la disposizione ha portata innovativa e il contribuente ha potuto conoscere le condizioni per usufruire dell'agevolazione solamente ad agosto 2014, qualora riesca a dimostrare che malgrado l'assenza della registrazione del comodato sussistono tutte le altre condizioni necessarie per verificare il diritto all'agevolazione (ISEE, residenza del comodatario acquisita già dal 01/01/2014 e dichiarazione dei redditi del contribuente titolare dell'unità immobiliare in cui attesta con l'apposito codice (10) che l'immobile è stato concesso in uso gratuito a familiare) l'effetto fiscale della dichiarazione potrà avere effetto retroattivo, purché il contratto di comodato venga registrato entro il 31/12/2014.

Direzione per Gestione dei Procedimenti
connessi alle Entrate Fiscali

Il Direttore
Paola Sbriccoli



Dipartimento Risorse Economiche

Il Direttore
Pasquale Libero Pelusi

