

Uso gratuito: incroci pericolosi tra IMU e TASI

di **Fabio Garrini**

Tra le molte fattispecie che creano dubbi nell'applicazione della nuova tassazione comunale, **sul podio delle gestioni cervellotiche merita un posto di primo piano l'uso gratuito**. Si tratta di un fattispecie piuttosto frequente nel passato (sino al 2011 quando risultava applicabile l'ICI), soppressa nel 2012 e 2013 dopo l'entrata in vigore dell'IMU (salvo che per il saldo dello scorso anno a seguito della specifica previsione introdotta dall'art. 2 del DL 102/13), ma che la Legge di stabilità **2014** ha di nuovo "sdoganato", **seppure con alcune limitazioni**. I Comuni, infatti, possono (si tratta di una fattispecie di assimilazione che spetta all'Ente eventualmente introdurre) 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:



- limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500,
- oppure nel solo caso 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.

Si tratta di una **previsione ben più restrittiva** rispetto al passato, visto che il Comune, nell'introdurla, deve rispettare alcuni ben specifici presupposti.

Applicazione di IMU e TASI

Sul tema interviene il Ministero con le risposte FAQ pubblicate la scorsa settimana, ma occorre integrare alcuni aspetti specifici per segnalare diversi **profili non completamente chiariti**.

Premesso che tale assimilazione opera **sia ai fini IMU che ai fini TASI** (il chiarimento a mio avviso più importante, visto che non pareva del tutto scontato), nel caso di assimilazione con limite di **franchigia sulla rendita di € 500** (quella che capita di verificare più frequentemente) occorre operare come segue, facendo riferimento alla rendita complessiva di abitazione e pertinenze:

- **IMU per le abitazioni diverse da quelle classificate in A/1, A/8 e A/9** : opera l'esenzione fino al valore di 500 euro della rendita catastale, mentre per la parte di rendita eccedente occorre versare IMU con aliquota ordinaria;
- **IMU per le abitazioni classificate in A/1, A/8 e A/9** (cosiddette di lusso): fino a concorrenza di rendita di € 500 si applica l'aliquota e la detrazione (normalmente € 200, mentre non è più presente la detrazione per figli) prevista per l'abitazione principale, mentre per la quota di rendita eccedente si applica l'aliquota ordinaria.
- Per la **TASI**, sino ad € 500 di rendita si applica l'aliquota e la detrazione, eventualmente prevista dal Comune, per l'abitazione principale, mentre per la parte eccedente di valore di € 500 applica l'aliquota ordinaria.

A questo punto si pone una domanda: ma il versamento TASI va suddiviso tra il comodante (in qualità di possessore) e il comodatario (in qualità di detentore) sulla base della percentuale di ripartizione scelta dal Comune, oppure pagata tutto il primo?

Prendiamo spunto dalla risposta 19 dove, nel caso di assimilazione relativa agli alloggi sociali, il Ministero afferma che ***“in tutte le ipotesi in cui si può parlare di abitazione principale, l’obbligo di versamento TASI ricade interamente sul proprietario e non sull’occupante.”***

Quindi, tornando al nostro caso del comodato, fino a concorrenza dell’imposta dovuta sulla rendita di € 500 l’imposta sarà a carico del solo comodante. Ma sulla **parte eccedente**, per quanto detto in precedenza, **non pare possa dirsi che esiste alcuna assimilazione all’abitazione principale**, quindi tornerebbe in gioco la regola base della TASI che vuole la **ripartizione** del carico tra comodante e comodatario.

Davvero una soluzione cervellotica (e non è la prima che occorre affrontare), ma la lettera della norma porterebbe a tale soluzione. Ma esiste anche **sostegno alla tesi di chi vorrebbe porre tutto il carico TASI sul comodante**, visto che la risposta 24, nella ripartizione delle detrazioni, cita il solo possessore. Pare poco fondato sul dato normativo, ma questo permetterebbe di risolvere il problema della ripartizione dell’imposta nel caso descritto.

Attenzione anche alle **“finte assimilazione”**: visti i limiti prima descritti, molti Comuni, anziché assimilare del tutto all’abitazione principale l’immobile in uso gratuito, hanno preferito introdurre un’aliquota ridotta. La conseguenza è che l’IMU sarà calcolata sulla base di tale aliquota, mentre la TASI (sul suo importo integrale e calcolata con l’aliquota degli altri fabbricati) seguirà l’ordinaria regola di ripartizione tra possessore e detentore.

Torno a ripetermi, a costo di sembrare noioso: **ma era proprio necessaria questa ripartizione tra possessore e detentore???**