

Il 16 ottobre 2014 scade il termine per il pagamento dell'acconto 2014 della TASI, introdotta con la Legge di stabilità 2014.

Ai fini TASI, il concetto di abitazione principale è quello mutuato dall'IMU ossia è quell'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore 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.

Anche per le pertinenze, vale la definizione già conosciuta, cioè quella degli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Vi è il dubbio circa la necessità di presentare la dichiarazione TASI, qualora vi siano più unità immobiliari classificate nelle categorie C/2, C/6 o C/7.

Si esclude l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU, dunque TASI, per indicare quale dei due box in categoria C/6 viene tassato con l'abitazione principale, limitandolo al caso delle aree pertinenziali scoperte. Tuttavia alcuni Comuni (es. Modena) chiedono comunque la dichiarazione in caso di più pertinenze per categoria.

Va quindi verificata la delibera comunale, atteso che l'unico ente accertatore e riscossore rimane il comune.

Il regime previsto per le abitazioni principali va applicato anche alle abitazioni assimilate per legge o per regolamento comunale a quella principale.

Le abitazioni assimilate all'abitazione principale sono escluse dall'IMU, ma soggette a TASI (fatta eccezione per gli immobili di lusso, che sono soggetti a entrambi i tributi).

Le abitazioni assimilate per legge all'abitazione principale sono:

- le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- gli alloggi sociali;
- la casa coniugale assegnata al coniuge con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un'unica unità immobiliare appartenente al personale delle Forze armate, delle Forze di polizia e del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco e al personale appartenente alla carriera prefettizia, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Il D.L. n. 102/2013 aveva previsto che l'assimilazione non operasse in caso di fabbricati di lusso, di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Oggi la limitazione non viene prevista, dunque, è possibile che l'assimilazione all'abitazione principale operi ex lege anche per i fabbricati di lusso.

Quindi l'abitazione principale assimilata ex lege avrà lo stesso trattamento delle altre abitazioni principali e:

1. se non è di lusso, sarà esclusa dal pagamento dell'IMU, ma soggetta a TASI;
2. se è di lusso, pagherà IMU con l'applicazione dell'aliquota per abitazione principale deliberata dal Comune, compresa la detrazione.

Il Comune può assimilare all'abitazione principale con proprio regolamento:

- l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero osanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non sia locata;
- l'abitazione concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale.

In generale, qualora il possessore sia soggetto diverso dal detentore, il detentore partecipa al versamento della TASI nella misura del 10%- 30% del totale dell'imposta.

Ci sono, però, due posizioni contrastanti in relazione alle ipotesi di immobile in cui proprietario e occupante sono soggetti diversi, ma lo stesso venga adibito ad abitazione principale.

Secondo il Ministero Economia e Finanza, per le abitazioni principali, compresi gli immobili ad essa assimilati, il versamento Tasi spetta interamente al proprietario/possessore, mentre, molte delibere comunali hanno previsto una quota di compartecipazione TASI a carico del detentore nel caso di fabbricati assimilati all'abitazione principale.

Dato che le circolari ministeriali sono atti interni, che non vincolano l'applicazione dei tributi, dovrebbe prevalere la delibera comunale.

Sono circa 73.000 le unità immobiliari definibili “di lusso”, individuabili nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9, che ricomprendono:

- le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- le abitazioni in ville (A/8);
- i castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici (A/9).

Questi immobili, anche nel caso in cui fossero adibiti a residenza principale, non godono dell'esenzione IMU e, allo stesso modo, rimangono gravati da TASI con aliquota ordinaria, prevista per “gli altri immobili”.

In sostanza per tali immobili:

- si versa l'IMU (al 16.06 e al 16.12), con aliquota comunale. Possibile la detrazione base di 200 euro, ma non la maggiorazione di 50 euro per ogni figlio convivente di età inferiore a 26 anni;
- ai fini TASI, invece, si versa il tributo con aliquota ordinaria degli “altri immobili” (aliquota massima Imu+Tasi = 6 per mille+0,8 per mille) ed eventuali detrazioni saranno applicabili, solo se previste a livello comunale.