

Abitazione principale Prima casa, regole Imu per pagare la Tasi

Il 16 dicembre quasi 23 milioni di soggetti proprietari della casa in cui risiedono saranno chiamati al pagamento della Tasi. In pochi eviteranno l'appuntamento con la tassa sul mattone: coloro che possiedono un immobile con un valore catastale che non genera imposta, in quanto completamente assorbita dall'eventuale detrazione riconosciuta dal Comune, quelli che hanno l'alloggio in uno dei rari Comuni che hanno escluso dalla tassa tutti gli immobili e, in molti casi, i proprietari delle abitazioni di lusso che scontano invece l'Imu.

L'abitazione principale

Ma procediamo con ordine partendo dalla definizione di abitazione principale che è la stessa dell'Imu. Si tratta dell'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. Ne discende che in caso di utilizzo di più unità abitative, il contribuente dovrà scegliere quale di esse considerare abitazione principale con conseguente esclusione dall'Imu e assoggettamento, nella generalità delle situazioni, alla Tasi. Tutte le altre unità saranno considerate immobili diversi dall'abitazione principale. È da ritenere che questa regola incontri una deroga quando l'accatastamento unitario sia precluso dalla diversa titolarità dei due beni, come si verifica nel caso in cui un appartamento risulti in proprietà alla moglie e l'altro al marito, fermo restando l'unitario utilizzo come abitazione principale di entrambi. In questa ipotesi, infatti, è possibile richiedere un accatastamento unitario delle due unità, in esito al quale le due unità vengono considerate come porzioni di un unico complesso immobiliare, pur conservando rendite catastali separate

(Direzione centrale del catasto, nota n. 15232 del 2002). Affinché l'unità immobiliare possa essere considerata abitazione principale, è poi necessario che il proprietario vi dimori abitualmente e, inoltre, che lì abbia la residenza anagrafica. Vi è però un'eccezione, che riguarda gli appartenenti al comparto sicurezza, ai quali non sono richieste le condizioni della dimora e della residenza in relazione, però, a un solo fabbricato, purché non di lusso e non locato.

I coniugi

Va poi ricordato che in presenza di coniugi non separati ma con residenze diverse in due unità abitative possedute dagli stessi soggetti, occorre distinguere a seconda che i due immobili siano, o meno, nello stesso Comune. Nella prima ipotesi, solo uno dei due fabbricati sarà considerato abitazione principale sulla base della scelta operata dai contribuenti. Nella seconda eventualità, invece, entrambi sono abitazioni principali. Le stesse regole previste per il calcolo della Tasi dovuta per l'abitazione principale trovano applicazione anche alle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile, si ritiene però, con le stesse limitazioni previste per l'Imu: ossia si deve trattare di una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C2 (depositi), C6 (autorimessa) e C7 (tettoie, chiuse o aperte). In pratica, si potranno avere, al massimo, tre pertinenze: una accatastata in C2, l'altra in C6 e la terza in C7. Le pertinenze richiedono particolare attenzione anche con riguardo all'eventuale detrazione che il comune potrebbe aver collegato alle rendite catastali. Alcune delibere prevedono, invero, la quantificazione della detrazione in ragione della rendita del solo appartamento; altre, invece, con riguardo alla sommatoria delle rendite dell'abitazione e delle relative pertinenze. Rispetto al calcolo dell'imposta da versare entro il 16/12, occorrerà poi verificare quando il Comune ha inviato la delibera della Tasi al dipartimento delle Finanze per la pubblicazione sul sito internet del ministero. Se infatti la delibera è stata pubblicata entro il 31 maggio 2014, il

contribuente dovrebbe aver già versato l'acconto entro il 16 giugno (termine differito al 16 ottobre se la delibera sia stata pubblicata entro il 18 settembre) e pertanto, il 16 dicembre, resterà da pagare il saldo. Diversamente, se la delibera è stata pubblicata dopo il 18 settembre, oppure non compare proprio sul sito ministeriale in quanto non adottata o non trasmessa, il tributo sarà dovuto in unica soluzione, sempre entro il 16 dicembre, con applicazione dell'aliquota di base dell'1 per mille.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli esempi

IL COMPROPRIETARIO

Contribuente comproprietaria assieme al figlio del 50% di un appartamento e relativo garage posti a Bologna. Nell'immobile risiede solo lei. L'abitazione, non di lusso, ha una rendita di € 1.301,47 (valore € 218.646,96); il garage di € 182,62 (valore € 30.680,16). L'aliquota fissata dal Comune è del 3,3 per mille. L'imposta lorda ammonta, pertanto, a € 411,39 ($€ 249.327,12 \times 0,33\% \times 50\%$) che va ridotta dell'importo di € 25,00 come previsto dal Comune sulla base della sommatoria dei valori dell'appartamento e del garage. L'imposta dovuta, su base annua, è quindi di € 386,39. Posto che a giugno la contribuente ha versato un acconto di € 193,00, entro il 16 dicembre dovrà corrispondere la restante somma a saldo. Il figlio non sarà tenuto al versamento della Tasi in quanto il Comune di Bologna ha escluso dalla tassazione gli immobili assoggettati all'Imu.

L'UNICO TITOLARE

L'esempio riguarda un proprietario al 100% dell'abitazione principale (rendita catastale 2.357,63 euro) con relativa pertinenza (rendita catastale 99,16 euro) nel Comune di Padova, con aliquota Tasi dello 0,27%. Il saldo da versare è di 557 euro ($2.456,79 \text{ euro} \times 105\% \times 160 \times 0,27\% \times 50\%$).

ilsole24ore.com

[Articolo Originale](#)