

Imposizione locale sugli immobili e condominio

Il 18.6.2018 scade il termine per il pagamento dell'acconto Imu e Tasi. Una scadenza che ci offre l'occasione per fare il punto – sotto il profilo condominiale – circa l'imposizione locale sugli immobili.

In proposito occorre aver presente che, a partire dal 2014, tale imposizione è incentrata sulla luc (acronimo di imposta comunale unica), la quale – secondo l'art. 1, comma 639, della legge n. 147/2013 – si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La luc, infatti, è formata dall'imposta municipale propria (Imu), di natura patrimoniale, dovuta dal "possessore" di immobili (inteso – come era per l'Ici – quale proprietario o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi), escluse le abitazioni principali, e da una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (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.

Più precisamente, per quanto attiene all'Imu, il presupposto è "il possesso di immobili", nel senso sopra specificato. E in tale ambito rientrano naturalmente anche le parti comuni degli edifici in condominio. La normativa Imu, però, non contiene alcun riferimento al condominio, neppure per quanto concerne gli adempimenti di versamento e dichiarativi.

Nel periodo di vigenza dell'Ici, invece, la disciplina che regolava la materia (art. 10, comma 4, d.lgs. n. 504 del 30.12.1992) disponeva che, per le parti comuni di cui art. 1117, n. 2), cod. civ., alle quali era attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione doveva essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condòmini. E il Ministero, con diverse circolari (cfr., fra le altre, la n. 136 del 1998), aveva precisato, con riferimento agli obblighi di versamento, che per le parti comuni dell'edificio (es.: alloggio del portiere) detto versamento poteva essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

La questione è stata risolta ritenendo valido anche per l'Imu il quadro appena descritto in tema di Ici.

Passando alla Tasi, il suo presupposto impositivo è il "possesso" (nel senso specificato ai fini Imu) o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, come definiti ai fini dell'Imu. Inizialmente era sottoposta alla Tasi anche l'abitazione principale, ma dall'1.1.2016, grazie alla legge di stabilità del 2016 (l. n. 208 del 28.12.2015), tale tipologia di immobili (e relative pertinenze, come chiarito dalle Entrate) è stata esentata dal tributo, fatte salve le categorie catastali A1, A8 e A9. Nella sua versione originaria, inoltre, la legge istitutiva della Tasi prevedeva (art. 1, comma 670, l. n. 147/2013) che fossero escluse dal tributo le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non fossero detenute o occupate in via esclusiva. Tale previsione è stata però successivamente soppressa. Con la conseguenza che anche per la Tasi devono ritenersi applicabili le regole valide per l'Imu, in particolare quanto a debenza del tributo (che viene, quindi, ad interessare le parti comuni di cui all'art. 1117, n. 2, cod. civ., alle quali è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale).

Per completezza resta da dire, infine, della Tari. Il presupposto di questa tassa è il "possesso" (da intendersi sempre quale titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento) o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Analogamente a quanto prevedeva la normativa relativa alla Tarsu, l'art. 1, comma 641, della l. n. 147/2013 dispone che siano escluse dalla Tari le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

da *Confedilizia notizie*, giugno '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.