

Informativa per la clientela di studio del 6/4/2016

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: TASI ex casa coniugale

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito alla TASI dovuta sull'ex casa coniugale oggetto di assegnazione alla luce delle novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016.

Premessa

Fino al periodo d'imposta 2015, in caso di separazione, divorzio o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'applicazione dell'IMU e della TASI per l'ex casa coniugale oggetto di assegnazione, seguiva regole diverse.

È utile ricordare che sono tenuti al pagamento dell'IMU i soggetti che vantano diritti di proprietà o di reale godimento sull'immobile. Pertanto, sono soggetti passivi dell'IMU: il proprietario dell'immobile, l'usufruttuario; il titolare di diritto di abitazione, di enfiteusi, di superficie e d'uso; il locatario di bene in leasing e il concessionario di beni demaniali.

Tra gli immobili soggetti a IMU vi rientra anche l'abitazione principale di categoria catastale di lusso ovvero A/1, A/8 e A/9 (e relative pertinenze per un massimo di tre, appartenenti ciascuna a categoria catastale C/2, C/6 e C/7). È invece esente dall'IMU l'abitazione principale non di lusso o pregio (A2, A3, A4, A5, A6 e A7) e relative pertinenze (sempre per un massimo di tre, appartenenti ciascuna a categoria catastale C/2, C/6 e C/7).

La TASI è dovuta anch'essa dai possessori di abitazioni e aree edificabili (sono esenti i terreni agricoli) con la differenza, rispetto all'IMU, che:

- fino al 2015 colpiva anche l'abitazione principale (indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza) e relative pertinenze;
- dal 2016 (per via della Legge di n. 208/2015 – Legge di Stabilità 2016), non colpisce più le abitazioni principali di categoria non di lusso e relative pertinenze (secondo le stesse regole IMU) ma continua a colpire le abitazioni principali di categoria di lusso e relative pertinenze.

Caratteristica peculiare della TASI è che tra i soggetti passivi vi rientra non solo il possessore dell'immobile (a titolo di proprietà o altro diritto reale: usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.), quanto anche il detentore materiale (es. inquilino).

Dunque, una delle caratteristiche della TASI, rispetto all'IMU, è che una quota dell'imposta dovuta sull'immobile è carico del detentore. In particolare, la disciplina TASI 2015 disponeva che la quota dovuta dal detentore era quella fissata dalla delibera comunale e compresa tra il 10% e il 30%. Qualora la delibera comunale nulla prevedesse al riguardo la quota TASI a carico del detentore era da intendersi pari al 10%. La restante parte della TASI era dovuta dal possessore dell'immobile (proprietario, usufruttuario, ecc.).

Con la disciplina TASI 2016 (così come modificata dalla Legge di Stabilità 2016), qualora l'immobile rappresenti abitazione principale non di lusso per l'occupante, questi non versa la sua quota TASI (poiché come detto il legislatore ha abolito la TASI sulle abitazioni principali non di lusso), ma sarà solo il possessore a dover versare la sua quota TASI nella misura fissata dalla delibera comunale o in mancanza di previsione nella misura del 90%. Qualora, invece, l'immobile occupato non rappresenti abitazione principale per il detentore, oppure rappresenti la sua abitazione principale di lusso, questi verserà la sua quota TASI nella misura fissata dalla delibera e compresa tra il 10% e il 30% (in mancanza di previsione la misura è da intendersi nel 10%) e la restante quota sarà a carico del possessore (novellato Comma 681 Legge n. 147/2013 come modificato dalla Legge di Stabilità 2016.)

Anche se l'immobile rappresenta abitazione principale per l'occupante, il tributo dovrà essere liquidato applicando sempre l'aliquota fissata dal comune per le seconde abitazioni o quella specificamente prevista per gli immobili concessi in locazione.

TASI possessore e occupante		
Periodo d'imposta	Occupante	Possessore
<i>Fino al 2015.</i>	Quota TASI dovuta nella misura fissata dalla delibera comunale e compresa tra il 10% e il 30% (in mancanza di previsione la misura era da intendersi nel 10%).	Quota TASI residua.
<i>Dal 2016 (Se l'immobile occupato è abitazione principale non di lusso per l'occupante).</i>	Quota TASI non dovuta.	Quota TASI dovuta nella misura fissata dalla delibera comunale (in mancanza di previsione la quota è da intendersi nella misura del 90%).
<i>Dal 2016 (Se l'immobile occupato è abitazione principale di lusso per l'occupante oppure non è la sua abitazione principale).</i>	Quota TASI dovuta nella misura fissata dalla delibera comunale e compresa tra il 10% e il 30% (in mancanza di previsione la misura è da intendersi nel 10%).	Quota TASI residua.

La TASI per l'ex casa coniugale fino al 2015

Fino al 2015, se da un lato il Legislatore considerava, ai fini IMU, adibita ad abitazione principale (assimilazione) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (comma 707 della Legge n. 147/2013) e ciò poiché l'immobile si intende assegnato a titolo di diritto di abitazione, dall'altro lato non prevedeva lo stesso ai fini TASI. Dunque, era l'ex coniuge assegnatario dell'abitazione che doveva preoccuparsi se era dovuta o meno l'IMU sull'immobile assegnatogli. Pertanto, l'immobile era esonerato dall'IMU se appartenente alle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6 e A7 (categorie non di lusso) e relative pertinenze. Mentre era assoggettato a IMU con aliquote e detrazioni previste per l'abitazione principale se di categoria A/1, A8 e A/9 (categorie di lusso) e relative pertinenze (sempre nel limite massimo tre pertinenze ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7).

Riguardo alla TASI, invece, poiché non era prevista assimilazione ad abitazione principale, le cose erano un po' più complicate e ciò poiché, come anticipato, si tratta di un tributo che grava sia sul possessore sia sull'occupante l'immobile, e in caso di ex casa coniugale assegnata potevano venirsi a creare due soggetti passivi.

TASI ex casa coniugale fino al 2015		
Ipotesi	Analisi	Soluzione
<i>Coniuge non assegnatario ma proprietario del 100% della casa assegnata all'altro coniuge</i>	Il coniuge non assegnatario restava possessore dell'immobile (a titolo di proprietà) mentre l'ex coniuge assegnatario ne diventava detentore materiale	La TASI era dovuta da entrambi i soggetti: il coniuge non assegnatario in qualità di possessore e l'ex coniuge assegnatario in qualità di detentore materiale. Quest'ultimo doveva versare la sua quota TASI sulla base della percentuale stabilita dalla delibera comunale, mentre la restante parte doveva essere versata dal coniuge non assegnatario.
<i>Coniuge assegnatario proprietario al 100% dell'immobile assegnatogli</i>	Possessore e detentore coincidono	La TASI era dovuta interamente dall'ex coniuge assegnatario.
<i>Comproprietà tra gli ex coniugi dell'immobile assegnato</i>	Manca la figura del detentore materiale dell'immobile poiché l'ex coniuge assegnatario è al tempo stesso possessore (a titolo di proprietà nella misura del 50%) e occupante l'immobile e il coniuge non assegnatario a sua volta resta in ogni caso possessore (a titolo di proprietà nella misura del 50%).	La TASI era dovuta da entrambi gli ex coniugi rispettivamente per la propria quota di possesso (50% ciascuna).

La TASI per l'ex casa coniugale dal 2016

A decorrere dal 2016, anche ai fini TASI, l'ex casa coniugale è considerata abitazione principale per il coniuge assegnatario (comma 16 Legge n. 208/2015). Ai fini IMU nulla cambia rispetto al 2015.

Pertanto dal 2016, l'ex casa coniugale oggetto di assegnazione è esonerata sia dall'IMU sia dalla TASI se appartenente alle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6 e A7 (categorie non di lusso) e relative pertinenze. Mentre è assoggettato a IMU e TASI con aliquote e detrazioni previste per l'abitazione principale se di categoria A/1, A8 e A/9 (categorie di lusso) e relative pertinenze (sempre nel limite massimo tre pertinenze ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7).

È l'ex coniuge assegnatario dell'abitazione che deve preoccuparsi se è dovuta o meno l'IMU/TASI sull'immobile assegnatogli ed è lui responsabile dell'omesso o insufficiente versamento.

(Per l'IMU nulla cambia rispetto al 2015)	
Casa assegnata	Soluzione
<i>Categoria non di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7) e relative pertinenze nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7.</i>	TASI non dovuta (né dal coniuge assegnatario né da quello non assegnatario).
<i>Categoria di lusso (A1, A8, A9) e relative pertinenze nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7.</i>	TASI dovuta interamente dal coniuge assegnatario applicando aliquote e detrazioni deliberate per le abitazioni principali.
<i>Categoria di lusso cui sono legate ad esempio due pertinenze entrambe C/6.</i>	TASI dovuta interamente dal coniuge assegnatario sull'abitazione e su uno dei due C/6 applicando aliquote e detrazioni deliberate per le abitazioni principali e TASI dovuta interamente dal coniuge assegnatario sull'altro C/6 applicando l'aliquota deliberata per i secondi immobili.
<i>Categoria non di lusso cui sono legate ad esempio due pertinenze entrambe C/6.</i>	TASI non dovuta da nessuno degli ex coniugi sull'abitazione e su uno dei due C/6 e TASI dovuta interamente dal coniuge assegnatario sull'altro C/6 applicando l'aliquota deliberata per i secondi immobili.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 