



# Comune di Nocera Superiore

(Provincia di Salerno)



## AREA TRIBUTI

### F.A.Q. IMU-TASI:

Di seguito vengono messe a disposizione le risposte ad alcune domande frequentemente poste all'amministrazione dai contribuenti, operatori professionali e dai soggetti che realizzano i software per il calcolo dei tributi, in merito alla corretta applicazione della TASI e dell'IMU:

*"Sono un cittadino residente all'estero. Dalla lettera del Regolamento IMU approvato il 09/09/2014 non ho riscontrato le agevolazioni previste nei regolamenti degli anni precedenti sulle abitazioni principali e pertinenze possedute nel Comune di Nocera Superiore (ovviamente non locate). Non ho pagato l'IMU come per legge essendo le stesse equiparate ad abitazioni principali; dovendo, adesso, pagare sia l'IMU che la TASI, essendo la mia abitazione da considerarsi come "altri fabbricati" chiedo se si debba versare l'imposta IMU in acconto con le sanzioni atteso che alla scadenza dell'acconto non era stato ancora deliberato il nuovo Regolamento".*

#### RISPOSTA:

*Si avvisano i cittadini residenti all'estero che, in sede di conversione del D.L. 47/2014, la Legge 80/2014 ha introdotto l'art. 9-bis il quale elimina, per l'anno 2014, la possibilità di assimilare le abitazioni possedute dai cittadini italiani non residenti alle prime case, con conseguente esenzione dall'imposta. Pertanto il Regolamento IMU approvato Consiglio Comunale non ha previsto l'agevolazione, il quale prevede che "In aggiunta alla fattispecie di abitazione principale, considerata tale per espressa previsione legislativa, sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'esenzione dall'imposta prevista dall'art. 1 comma 707, num. 3) L. 147/2013: (... omissis...) – l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadino italiano non residente nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata; (...omissis...)" non può trovare applicazione*

*in virtù della normativa nazionale sopravvenuta e cittadini italiani non residenti sono tenuti al pagamento dell'IMU sulle seconde case. In sostanza i residenti all'estero devono pagare l'IMU per l'abitazione posseduta sul territorio comunale applicando l'aliquota stabilita dal Comune per le "seconde case".*

*Si informa, tuttavia, che con determina del responsabile dell'Area Finanziaria n. 88 del 20.10.2014 è stata prevista la non applicazione delle sanzioni per i versamenti degli acconti IMU e TASI effettuati entro il 16.12.2014.*

*"Sono un affittuario di un immobile di proprietà comunale. Devo provvedere alla dichiarazione TASI ed eventualmente al pagamento dell'imposta?"*

**RISPOSTA:**

*Gli inquilini delle case di proprietà comunale devono pagare la Tasi. Siccome gli alloggi popolari sono esenti da Imu, per questo sono soggetti all'aliquota Tasi prevista per le abitazioni principali (2,5 per mille). La delibera di Consiglio Comunale n. 39/2014 sulle aliquote IUC prevede che la quota a carico dell'inquilino è del 20%. Il regolamento prevede che non si effettua versamento se l'importo dell'imposta non raggiunge i 10 euro.*

*Ho letto la nota interpretativa della detrazione sull'abitazione principale. Le detrazioni spettanti per i figli di età non superiore ai 26 possono spalmarsi sulle pertinenze?*

**RISPOSTA:**

*No. Non è possibile.*

*Il proprietario paga solo l'IMU o anche la TASI?*

**RISPOSTA:**

*L'IMU non è stata sostituita dalla TASI ma è stata abolita solo per le abitazioni principali diverse da quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9). Quindi, il proprietario paga tutti e due i tributi: 2,5 per mille per abitazione principale; 2,0 per mille per abitazione principale categorie A/1, A/8 e A/9; 0,6 per mille per altri immobili ed aree edificabili; esente per categorie D.*

*Se la prima rata dell'IMU non è stata pagata entro il termine del 16 giugno 2014?*

**RISPOSTA:**

*Scatterebbero interessi e sanzione. Ma solo per l'anno 2014 con determina del responsabile dell'Area Finanziaria n. 88 del 20.10.2014 è stata prevista la non applicazione delle sanzioni per i versamenti degli acconti IMU e TASI effettuati entro il 16.12.2014.*

*Per il versamento della TASI quali delibere occorre prendere in considerazione ai fini della determinazione del tributo?*

**RISPOSTA:**

*Le uniche delibere che devono essere prese in considerazione sono quelle pubblicate sul sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it).*

*Nel silenzio della norma, la TASI va calcolata sui giorni di possesso o sui mesi, applicando, in quest'ultimo caso, le regole dell'IMU, ossia conteggiando per intero il mese nel quale il possesso o la detenzione si sono protratti per almeno 15 giorni?*

**RISPOSTA:**

*Si.*

*Qual è l'aliquota TASI da applicare ai fabbricati rurali strumentali?*

**RISPOSTA:**

*L'aliquota TASI da applicare ai fabbricati rurali ad uso strumentale è pari a 0,6 per mille. Si ricorda che per questi fabbricati l'IMU non è dovuta, a norma del successivo comma 708.*

*Considerando che l'art. 1, comma 675, della legge di stabilità per l'anno 2014 dispone che la base imponibile della TASI è quella prevista per l'IMU, si chiede se trovino automatica applicazione le riduzioni al 50% del valore imponibile di cui all'art. 13, comma 3, del D.L. n. 3 201 del 2011, concernenti gli immobili inagibili o inabitabili e i fabbricati di interesse storico e artistico.*

**RISPOSTA:**

*Il comma 675 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014, prevede che la base imponibile della TASI è quella stabilita per l'applicazione dell'IMU; pertanto, si applicano tutte le disposizioni concernenti la determinazione della base imponibile IMU, comprese quelle attinenti agli immobili di interesse storico artistico e ai fabbricati inagibili o inabitabili.*

*Nella riformulazione del comma 669, dell'art. 1 della legge di stabilità per l'anno 2014, il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati ivi compresa l'abitazione principale e le aree edificabili, come definiti ai fini IMU, ad eccezione in ogni caso dei terreni agricoli. Si chiede se il rinvio alla disciplina IMU, per la definizione degli immobili da assoggettare al tributo, comporta l'applicazione del comma 2 dell'art. 13, D.L. n. 201/2011, secondo cui per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, trova applicazione la c.d. "fictio iuris" (ex art. 2, comma 1 del D.Lgs n. 504/92), per effetto della quale non si considerano fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai predetti soggetti e sui quali persiste l'esercizio delle attività agricole. Si chiede, cioè, se per tali beni, dal momento che vengono considerati terreni agricoli, vale l'esclusione ai fini TASI.*

**RISPOSTA:**

*Sì. Sono esclusi dalla TASI i terreni posseduti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola e condotti dagli stessi soggetti, sui quali persiste l'esercizio delle attività agricole.*

*L'art. 1, comma 671, della legge di stabilità per il 2014 stabilisce che la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669 della stessa legge. Nel caso in cui le aree edificabili non sono possedute da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D. Lgs n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, ma sono date in affitto a CD o IAP che coltivano l'area edificabile, la TASI è dovuta? In caso di RISPOSTA positiva, si chiede se l'eventuale detentore o utilizzatore del terreno (affittuario o comodatario) è tenuto a pagare la quota di sua spettanza, a norma dall'art. 1, comma 681, L. n. 147/2013.*

**RISPOSTA:**

*La TASI è dovuta, poiché il terreno resta area edificabile. L'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del proprietario e, successivamente, ripartita tra quest'ultimo e l'affittuario o il comodatario sulla base delle percentuali stabilite dal comune.*

*Posto che l'art. 1, comma 671, della legge di stabilità per l'anno 2014 dispone che i possessori sono coobbligati in solido al pagamento della TASI, a prescindere quindi dalla quota di possesso, qualora un fabbricato sia posseduto da due soggetti con percentuali di proprietà diverse (es. comproprietario A 70% e comproprietario B 30%) e solo per uno dei due (ad es. il soggetto B) quell'immobile sia adibito ad abitazione principale, come devono pagare i due soggetti, avendo il comune fissato un'aliquota del 2,5 per mille per l'abitazione principale e dello 0,6 per mille per gli altri immobili?*

**RISPOSTA:**

*Ognuno dei possessori paga in base alla propria quota e applica l'aliquota relativa alla propria condizione soggettiva. Pertanto, se uno solo dei comproprietari ha adibito ad abitazione principale l'immobile, detto soggetto applicherà l'aliquota, pari al 2,5 per mille, e le detrazioni deliberate dal comune sulla propria quota (30% nel caso specifico). L'altro applicherà l'aliquota per abitazione non principale, dello 0,6 per mille, sulla propria quota (70% nel caso specifico). La disposizione di cui al comma 671 richiamata nel quesito consente al comune di rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro soggetto coobbligato per la riscossione dell'intero debito tributario. La solidarietà prevista dalla norma non incide, quindi, sulla determinazione del tributo.*

*Si chiede se per un appartamento in multiproprietà facente parte di un immobile nel quale è presente una sala condominiale autonomamente accatastata il proprietario paga per la quota di possesso dell'appartamento e l'amministratore versa per la sala condominiale rivalendosi sui singoli.*

**RISPOSTA:**

*L'amministratore è tenuto al versamento sia dei locali di uso comune sia di quelli utilizzati in regime di multiproprietà, seguendo un'interpretazione anche in linea con l'esigenza di semplificazione degli adempimenti tributari. L'amministratore si rivarrà nei confronti dei singoli proprietari in ragione delle quote di possesso.*

*Come si ripartisce la TASI nel caso in cui l'immobile è locato?*

**RISPOSTA:**

*Il comma 681 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014, prevede che il titolare del diritto reale e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria; l'occupante versa la TASI nella misura del 20% dell'ammontare complessivo dell'imposta, applicando l'aliquota dello 0,6 per mille. La norma prevede, infine, che la restante parte dell'imposta sia corRISPOSTA dal titolare del diritto reale (80%). Le disposizioni appena richiamate portano a concludere che l'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal comune. Nel caso specifico (aliquota 2,5 per mille per abitazione principale e 0,6 per mille per altri immobili), nell'ipotesi di un immobile locato, l'imposta è determinata applicando l'aliquota dello 0,6 per mille prevista dal comune, senza tenere conto dell'eventuale utilizzazione dell'immobile da parte dell'inquilino a titolo di abitazione principale. L'imposta così determinata deve essere ripartita tra proprietario e inquilino sulla base delle percentuali stabilite dal comune, rispettivamente del 80% e 20%. Non sono previste detrazioni a favore dell'occupante.*

*In caso di mancato versamento della propria quota TASI da parte dell'inquilino, il proprietario è responsabile del mancato pagamento?*

**RISPOSTA:**

*No, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. La responsabilità solidale è prevista dal comma 671 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 solo tra possessori o detentori e non, quindi, tra possessore e detentore.*

*Ai fini TASI, in caso di abitazione principale parzialmente locata (es. viene locata una camera) come deve essere considerato il locatario (occupante)?*

**RISPOSTA:**

*L'imposta complessiva deve essere determinata con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale e successivamente ripartita tra quest'ultimo e l'occupante sulla base delle percentuali stabilite dal comune. In questo caso, ovviamente, si applicherà l'aliquota dell'abitazione principale.*

*In caso di proprietari di un immobile, per quote diverse, la detrazione TASI eventualmente deliberata dal Comune deve essere ripartita in parti uguali tra i proprietari che utilizzano l'immobile come abitazione principale?*

**RISPOSTA:**

*Si. La detrazione TASI deliberata dal comune deve essere ripartita in parti uguali tra i comproprietari, nel caso in cui questi utilizzano l'immobile come abitazione principale.*

*I soci delle cooperative a proprietà indivisa e gli assegnatari di "alloggi sociali" devono essere considerati "occupanti" ai fini TASI?*

**RISPOSTA:**

*Occorre, innanzitutto, premettere che nel caso in cui l'immobile è occupato da un soggetto diverso dal proprietario o dal possessore a diverso titolo, questi soggetti sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria; pertanto: l'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune, compresa (20%) dell'ammontare complessivo dell'imposta; il proprietario o il possessore a diverso titolo versa la restante parte (80%). Si deve anche precisare che la TASI si applica sui fabbricati, compresa l'abitazione principale, e sulle aree edificabili, come definiti per l'IMU. Ai fini TASI, quindi, per la definizione di abitazione principale, si deve richiamare l'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 in cui è racchiuso il regime applicativo dell'abitazione principale, nel quale rientrano anche le abitazioni assimilate per legge o per regolamento comunale a quella principale. Pertanto, 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. Ad esempio, l'imposta, in capo alla cooperativa edilizia a proprietà indivisa deve essere calcolata applicando: l'aliquota prevista dal Comune per l'abitazione principale; la detrazione eventualmente prevista dal Comune per l'abitazione principale. Nulla è dovuto dal socio.*

*Quali sono i requisiti di alloggio sociale per poter beneficiare delle agevolazioni IMU e TASI?*

**RISPOSTA:**

*Si deve, innanzitutto, ricordare che sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008. Pertanto, l'esenzione IMU si applica solo quando gli immobili hanno i requisiti e le caratteristiche indicate dal decreto. Ai fini TASI, l'equiparazione di tali alloggi all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le detrazioni stabilite dal comune. A tale proposito, si fa presente che, l'art. 2, comma 5-bis, del D. L. n. 102 del 2013, prevede che per questi immobili deve essere presentata la dichiarazione. Pertanto, nel modello di "Dichiarazione IMU" il proprietario dell'alloggio sociale deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. b), comma 2, dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011".*

**La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI?**

**Sì.**

**Nel caso di un militare che ha la casa nel Comune di Nocera Superiore, in comproprietà con la moglie, ma che, per motivi di lavoro, ha fissato la residenza in altro Comune, dove risiede anche la moglie, l'equiparazione ad abitazione principale, ai sensi dell'art. 13, comma 2, lett. d), del D. L. n. 201 del 2011 vale solo per lui?**

**RISPOSTA:**

**Si. La disposizione di equiparazione all'abitazione principale prevista per l'IMU vale solo per i soggetti indicati nella norma e cioè per: il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; il personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco; il personale appartenente alla carriera prefettizia. Solo per questi soggetti si applicano le agevolazioni IMU per l'abitazione principale, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica, purché gli stessi posseggano un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non concesso in locazione. Ai fini TASI, l'equiparazione di tali immobili all'abitazione principale rende applicabile l'aliquota e le detrazioni stabilite dal comune. A tale proposito, si fa presente che l'art. 2, comma 5-bis, del D. L. n. 102 del 2013, prevede che deve essere presentata la dichiarazione per questi immobili; perciò, nel modello di "Dichiarazione IMU", il proprietario dell'immobile deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare, nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dalla lett. d), comma 2, dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011". La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.**

**Nel caso di unità immobiliare assegnata dal giudice della separazione, il coniuge assegnatario è considerato ai fini IMU come titolare di un diritto di abitazione; pertanto, in quanto titolare di un diritto reale, è soggetto passivo del tributo. La stessa conclusione vale anche per la TASI?**

**RISPOSTA:**

**Si conferma che lo stesso principio si applica anche alla TASI. In tal caso, il coniuge è titolare del diritto di abitazione e, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, è il solo che paga la TASI con l'aliquota e la detrazione, eventualmente prevista, per l'abitazione principale. Se, invece, la casa assegnata fosse in locazione (esempio casa in locazione abitata dai coniugi prima della separazione, poi assegnata dal Giudice della separazione ad uno di essi), la TASI deve essere calcolata dal proprietario con l'aliquota prevista dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale e l'importo ottenuto verrà pagato in parte dal proprietario e in parte dal locatario, in base alle quote deliberate dal Comune.**

*Proprietario di una quota di casa ereditata nella quale abita. Acquisto di una prima casa ma immobile non ancora disponibile perché in ristrutturazione. Come si paga la Tasi?*

**RISPOSTA:**

*Ai fini della Tasi si applicano le stesse norme previste per l'Imu, per cui la prima casa è solo quella nella quale il proprietario abita ed è anagraficamente residente. Di conseguenza anche chi ha acquistato un appartamento con le agevolazioni prima casa, finché non andrà ad abitarlo, dovrà considerarlo, ai fini delle imposte locali, come seconda casa. Quindi dovrà pagare la Tasi prima casa in riferimento alla quota di possesso per l'immobile nel quale abita. Sull'altro pagherà come seconda casa fino al momento in cui non trasferirà la sua residenza.*

*Per una casa acquistata a febbraio, ma nel quale il proprietario ha trasferito la residenza solo a giugno, come si calcola la prima rata della Tasi?*

**RISPOSTA:**

*L'imposta è dovuta in riferimento ai mesi di possesso e all'uso dell'immobile. Di conseguenza occorre suddividere il pagamento in due parti compilando di conseguenza il modello F24 con due codici diversi. Per quel che riguarda il periodo da febbraio a maggio occorrerà prendere a riferimento la Tasi annua dovuta con l'aliquota per le seconde case, e poi ricalcolare l'importo per quattro mesi. Per l'acconto va versato il 50% dell'importo così ottenuto. Per la prima casa si dovrà considerare la Tasi in base d'anno per la prima casa, quindi ricalcolare l'imposta per 8 mesi. Anche in questo caso si dovrà versare la metà del totale così calcolato.*

*In caso di proprietari di un immobile per quote diverse, come va suddivisa la detrazione prima casa prevista dal Comune in cifra fissa?*

**RISPOSTA:**

*La detrazione deve essere ripartita in parti uguali tra i comproprietari a prescindere dalla quota di possesso, come previsto del caso dell'Imu.*

*Moglie e marito comproprietari di prima casa al 50% e in comunione dei beni. Può il marito versare l'imposta per intero, dato che esiste la solidarietà tra proprietari, o ciascuno dei due deve fare un proprio versamento relativo alla propria quota parte?*

**RISPOSTA:**

*Ciascuno dei comproprietari deve versare secondo la propria quota. Il Ministero dell'economia ha infatti chiarito che il principio della solidarietà non ha influenza in base all'obbligo per ogni singolo proprietario di pagare la Tasi in riferimento alla sua quota di possesso. Naturalmente, non verranno effettuati accertamenti per mancato versamento nel caso in cui il versamento di uno dei comproprietari copra l'intero tributo.*

*Casa ereditata da madre e figlio, dove abita solo la vedova: il figlio deve pagare la Tasi?*

**RISPOSTA:**

*No. In tutti i casi in cui l'ex coniuge abita nella casa coniugale ereditata al momento della successione, diventa automaticamente titolare del diritto di abitazione che spetta per legge al coniuge superstite. Chi è titolare di questo diritto è tenuto a dichiarare la casa per intero ai fini fiscali, anche se vi sono altri proprietari, fintanto che abita nell'appartamento in questione. Quindi l'unica persona tenuta a pagare la Tasi è la madre.*

*Se la madre rinuncia all'eredità ma continua ad abitare nell'appartamento, cambia qualcosa ai fini del pagamento della Tasi da parte degli altri eredi?*

**RISPOSTA:**

*No, non cambia nulla. La rinuncia all'eredità, infatti, non fa venire meno il diritto di abitazione che spetta per legge al coniuge superstite. Quindi l'unica persona tenuta a pagare la Tasi sulla casa utilizzata come abitazione principale è la madre e i figli non debbono pagare.*

*Madre vedova che possiede due appartamenti in due Comuni diversi. In uno risiede e pagherà Tasi. Per l'altro del quale possiede il 66,7% e i due figli, di cui uno residente, hanno quote del 16,65% ciascuno, che tipo di imposte dovrà pagare? E come pagano i figli?*

**RISPOSTA:**

*La Tasi è dovuta in base alle quote di possesso e all'utilizzo dell'immobile. Quindi in riferimento alla casa abitata la Tasi va versata con l'aliquota prima casa. Per l'altro immobile dovrà versare la Tasi come seconda casa calcolando le imposte sul 66,7% del valore della casa. Il figlio residente pagherà solo la Tasi con aliquota prima casa in riferimento al suo 16,5% di proprietà, mentre l'altro figlio per la sua quota pagherà la Tasi come seconda casa.*

*Il comodatario che non paga affitto deve comunque versare una quota della Tasi?*

**RISPOSTA:**

*Sì, una parte dell'imposta è sempre dovuta dall'utilizzatore. Il fatto che non sia versato alcun affitto non ha influenza sull'obbligo di pagamento.*

*Se l'immobile in comproprietà è abitato da uno solo dei proprietari in comodato, come debbono pagare la Tasi gli altri proprietari? Va considerata la quota dovuta dai comodatari oppure no?*

**RISPOSTA:**

*No, in questo caso non è prevista nessuna quota aggiuntiva a carico del comodatario. Questa, infatti, è dovuta solo nel caso in cui l'utilizzatore dell'appartamento sia un soggetto diverso dal proprietario. Quindi in questo caso chi abita nell'appartamento pagherà la Tasi come prima casa, e gli altri*

*proprietari pagheranno come seconda casa in base alle proprie quote di possesso.*

*L'inquilino che prende la residenza nell'immobile avuto in locazione, deve pagare con l'aliquota prevista per la prima casa o deve tener conto dell'aliquota del proprietario?*

**RISPOSTA:**

*La Tasi è dovuta in riferimento a ciascun immobile, con le stesse aliquote da parte di proprietario e inquilino. Per legge, infatti, l'inquilino deve una parte dell'imposta che è a carico del proprietario in riferimento a quel determinato immobile. Quindi se si tratta di appartamento in locazione, la quota dovuta dall'inquilino è riferita alla Tasi del proprietario che, in questo caso, sarà quella relativa alla seconda casa, a prescindere dal fatto che l'inquilino vi abbia trasferito al residenza.*

*Se il proprietario paga anche la quota dovuta dall'inquilino, l'inquilino può considerarsi in regola e evitare il pagamento?*

**RISPOSTA:**

*No, anche in questo caso l'inquilino resta obbligato a pagare la sua quota. La legge stabilisce, infatti, che proprietario e inquilino sono titolari di due distinti e autonomi obblighi tributari in riferimento alla Tasi. Non c'è, quindi, alcuna solidarietà, ossia non è previsto che il proprietario che paga l'intero importo, liberi l'inquilino dall'obbligo di pagare la sua quota, e allo stesso tempo, non c'è alcuna responsabilità del proprietario se l'inquilino non paga.*

*In caso di locazione di singole stanze, può un inquilino pagare per tutti?*

**RISPOSTA:**

*No, non è possibile. In base alla legge ciascun inquilino è responsabile di una propria obbligazione tributaria. Quando ci sono più inquilini la somma complessivamente dovuta va suddivisa tra tutti in riferimento ai mesi nei quali è stato in vigore il contratto. Se l'importo dovuto da ciascun inquilino è inferiore ai 10 euro nessuno è tenuto al pagamento.*

*Come si calcola la Tasi sulla casa in affitto se c'è una pertinenza a disposizione del proprietario?*

**RISPOSTA:**

*L'inquilino deve pagare la Tasi solo in riferimento all'appartamento nel quale abita. Se il box è a disposizione del proprietario la sua rendita non va considerata ai fini della base imponibile.*

*In caso di nuda proprietà della casa in affitto, chi paga la Tasi?*

**RISPOSTA:**

*La Tasi è a carico dell'usufruttuario in quanto titolare di un diritto reale sull'immobile. Il nudo proprietario non deve pagare nulla. L'inquilino verserà la sua quota.*

***La Tasi è dovuta dall'inquilino per un contratto stipulato a settembre?***

**RISPOSTA:**

***No, in questo caso l'inquilino non paga. L'imposta, infatti, deve essere versata solo per i contratti che hanno una durata superiore ai sei mesi nel corso dell'anno.***

***In caso di affitto di una sola stanza in una casa dove vive anche il proprietario, anche l'inquilino ha diritto alle detrazioni prima casa in riferimento alla quota dovuta?***

**RISPOSTA:**

***L'imposta complessiva va sempre calcolata con riferimento alle condizioni del proprietario, quindi, in questo caso sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'abitazione principale. Una volta stabilita la somma che deve pagare il proprietario questa andrà suddivisa in base alle percentuali previste dal Comune.***

***Paga la Tasi chi abita in affitto in un immobile di proprietà del Comune?***

**RISPOSTA:**

***Nel caso gli immobili di proprietà del Comune situati sul proprio territorio siano utilizzati da terzi soggetti, questi ultimi sono tenuti al versamento a favore del Comune della quota della TASI di competenza dell'occupante (20% con aliquota 0,6 per mille, tenendo conto che non si versa se il risultato è inferiore a 10 euro).***

***Proprietario di una prima casa e di 1/26 di un immobile ereditato in un altro Comune su cui il calcolo della Tasi risulta di 4 euro. Non devo pagare per questo immobile perché il valore è sotto i 12 euro o i 4 euro si sommano con la quota della prima casa e quindi devo pagare anche per il secondo immobile?***

**RISPOSTA:**

***Il limite al di sotto del quale non si deve versare l'imposta si applica, infatti, in riferimento al totale della Tasi dovuta per gli immobili posseduti in ciascun comune. Per il Comune di Nocera Superiore è 10 euro.***

***Nel caso di due coniugi comproprietari l'esenzione dal pagamento al di sotto dei 10 euro è per per singolo contribuente o è riferito all'imposta totale sull'immobile?***

**RISPOSTA:**

***La Tasi, come tutte le altre imposte, ha natura personale. Di conseguenza non si deve quindi tener conto dell'importo dovuto in riferimento all'intero immobile ma solo a quello dovuto dal singolo contribuente in riferimento alla sua quota di possesso.***

***La Tasi è dovuta sui parcheggi condominiali o si tratta di aree esenti?***

**RISPOSTA:**

***La Tasi è dovuta anche sugli immobili di proprietà condominiale. L'articolo 2, comma 1, lettera g) del decreto 16/2014 ha infatti abrogato il comma 670***

***dell'art. 1 della legge di Stabilità che stabiliva l'esenzione dal pagamento per le aree pertinenziali di immobili già tassati e per le aree condominiali comuni. Il pagamento della Tasi per le proprietà condominiali deve essere fatto dall'amministratore con le stesse modalità previste per il pagamento dell'Imu. Ovviamente, deve trattarsi di aree che hanno rendita catastale autonoma.***

---

***Settore Finanziario - Servizio Tributi – Ufficio Imu/Tasi***

---

***Cs. Matteotti 24 – tel. 081/5169277***

***Responsabile Tributo: Mario Milite***

***Responsabile Servizio: rag. Salvatore Di Loreto***

***Responsabile Area: dott. Angelo Padovano***

---