IMU/TASI: La disciplina degli alloggi sociali

28 Luglio 2015

Come per l'IMU, anche ai fini TASI, gli "alloggi sociali" sono assimilati alle "abitazioni principali". L'imposta è, quindi, dovuta solo dal proprietario in base all'aliquota ed alle eventuali detrazioni stabilite dal Comune, mentre nulla è dovuto dagli assegnatari degli alloggi.

Questo il chiarimento del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e finanze (MEF) che, su esplicita richiesta dell'ANCE, ha confermato per le vie brevi, i chiarimenti contenuti nella **faq n.19 del 3 giugno 2014** sull'applicabilità dell'IMU e della TASI per tale tipologia di immobili[1].

Sul tema, è preliminarmente opportuno ricordare che gli "alloggi sociali", come definiti dal D.M. 22 aprile 2008[2], sono esplicitamente esclusi dall'IMU al pari dell' "abitazione principale" (art.13, co.2, lett.*b*, del D.L. 201/2011). Diversamente, per quel che riguarda la TASI, applicabile dal 1° gennaio 2014, la legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014), che ne fornisce la disciplina, non contiene disposizioni riferite agli "alloggi sociali", generando incertezze circa le modalità applicative dell'imposta per tali fabbricati.

Sulla base di tali premesse, il MEF, direttamente sollecitato dall'ANCE al fine di eliminare i dubbi sul soggetto passivo tenuto al pagamento del tributo[3], ricostruisce la fattispecie arrivando a sostenere la piena assimilazione, ai fini della TASI, fra "alloggio sociale" ed "abitazione principale", in base al confronto con la disciplina IMU stabilita per i medesimi immobili.

Infatti, nel ricordare che sono esclusi dall'IMU sia l' "abitazione principale" che gli "alloggi sociali", il Dipartimento sostiene che, per questi ultimi, l'agevolazione debba essere letta nel senso che tali immobili sono stati "assimilati", per legge, all' "abitazione principale".

Ai fini della TASI, poi, il MEF ha richiamato l'art.1, co. 669, della legge 147/2013, che così dispone: *"il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati**, ivi compresa l'abitazione principale**, e di aree edificabili, **come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria**, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli"*.

Tale richiamo alla disciplina IMU comporta, secondo il MEF, che per stabilire il regime della TASI applicabile all' "abitazione principale" si deve fare riferimento

all’art.13 del D.L. 201/2011, che, ai fini IMU, contiene non solo la definizione di tale immobile[4], ma anche la relativa disciplina[5].

Pertanto, in virtù dell’assimilazione, ai fini IMU, fra “abitazione principale” e “alloggio sociale”, si può ragionevolmente sostenere che il medesimo principio possa rendersi applicabile anche ai fini della TASI, con la conseguenza che:

– per gli “alloggi sociali” (ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, utilizzati dall’assegnatario come “abitazione principale”[6]), la TASI si applica con l’aliquota, e le eventuali detrazioni, stabilite dal Comune per l’ “abitazione principale”.

Tale principio opera per legge, in base alla richiamata disciplina IMU/TASI, senza necessità che il Comune disponga in tal senso mediante proprio regolamento;

– in tale ipotesi, la TASI è dovuta per intero dal proprietario, mentre l’assegnatario non deve versare nulla (neppure *pro-quota*)[7].

---

[1] In particolare, nella faq veniva chiesto se fosse possibile qualificare, ai fini della TASI, come “*occupanti*” gli assegnatari di alloggi sociali, o i soci assegnatari degli alloggi delle cooperative a proprietà indivisa, con il conseguente obbligo di versamento *pro quota* dell’imposta.

[2] In particolare, ai sensi dell’art.1 del D.M. 22 aprile 2008, per alloggio sociale si intende «*l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà*».
Tale definizione deve essere, poi, coordinata con la nozione di alloggio contenuta nell’art.10, co.3, del D.L. 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014, in base alla quale:
«Si considera alloggio sociale, ai fini del presente articolo, l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché’ dall’ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato. Si considera altresi’ alloggio sociale l’unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d’uso, comunque non inferiore a quindici anni, all’edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita, per

un periodo non inferiore ad otto anni. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968».

[3] Tale criticità, infatti, si riferisce in modo particolare all'ipotesi di programmi di edilizia sociale in locazione, promossi da imprese associate.

[4] Si ricorda che ai fini IMU (e, quindi, anche TASI),«*Per abitazione principale si intende l'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*».

[5] Ossia l'esclusione dall'imposta dell'abitazione principale, e l'assimilazione a quest'ultima degli alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008.

[6] L'assegnatario, quindi, deve avere la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'alloggio.

[7] In deroga alla regola generale secondo la quale, in caso di utilizzazione dell'immobile da parte di un terzo diverso dal proprietario (ad esempio, in caso di locazione dell'unità immobiliare), la TASI deve essere versata sia dal proprietario sia, *pro quota*, dall'occupante dell'immobile (per una percentuale variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento – *cfr*. art.1, co.681, legge 147/2013).