

LA TASI SUGLI IMMOBILI DEI FALLIMENTI – PROBLEMATICHE APPLICATIVE

Contributo del Rag. Giorgio Avella e della Dott.ssa Katya Gherardi
Componenti Commissione di studio sul fallimento dell'ODCEC Pistoia

La Finanziaria 2014 ha introdotto la **IUC** (Imposta Unica Comunale) che, come noto, è articolata nelle **3 componenti IMU, TASI e TARI**.

L'imposizione comunale ancorché definita "unica" si compone, quindi, di 3 imposte/tributi, ed è regolata da una disciplina di non semplice applicazione, di sicuro non orientata in un'ottica di semplificazione. Si pensi al fatto che il Legislatore ha rimesso al singolo Comune la decisione in termini non solo di aliquote, di detrazioni, di assimilazioni all'abitazione principale, di esenzioni ma anche dei termini di versamento.

"Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli."

TASI (Tributo per i servizi indivisibili)

A fronte della copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili del Comune L'art. 1, comma 1, lett. g) del citato Decreto, sopprimendo il comma 670 della Finanziaria 2014, ha reso assoggettati alla TASI anche:

le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative;

MODALITÀ E TERMINI DI VERSAMENTO

Le modalità di pagamento della TASI sono, di fatto, analoghe a quelle previste per l'IMU; di conseguenza il versamento può essere effettuato:

con il mod. F24 (codice tributo "3958");

con apposito bollettino di c/c/p;

ordinariamente nei termini di cui all'art. 9, comma 3, D.Lgs. n. 23/2011, ossia in **2 rate** scadenti il **16.6** ed il **16.12**.

Anche la TASI può essere versata in unica soluzione entro il 16.6.

TASI NEL FALLIMENTO

La disciplina di tale tributo introdotta dall'art. 1, commi da 669 a 728, Legge n. 147/2013, poi modificata dall'art. 1 comma 1, lett. f, D.L. n. 16/2014 non prevede disposizioni riferite alle procedure concorsuali: in particolare non è stato operato alcun rinvio all'art. 10 del D.lgs. 504/1992, secondo cui il curatore fallimentare è tenuto ai seguenti adempimenti:

- a) Dichiarazione di apertura della procedura al comune di ubicazione del bene;
- b) Versamento dell'imposta, dovuta per l'intero periodo di durata del fallimento, entro 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile.

A causa di tale vuoto normativo in materia di TASI applicata al fallimento si deve ritenere che la procedura sia soggetta alle regole ordinarie sulla TASI, generando notevoli difficoltà a carico del curatore che potrebbe non disporre della liquidità necessaria all'adempimento puntuale del tributo. Tale "dimenticanza" del legislatore potrebbe essere "aggirata"

applicando al fallimento le norme in materia di ICI/IMU, atteso che IMU E TASI sono accumulate sia dal presupposto soggettivo, possesso di immobili, che dalla base imponibile.

Di seguito vengono affrontate alcune problematiche che possono presentarsi al curatore in ordine al pagamento della TASI:

- 1) la mancanza della liquidità necessaria o sufficiente;
- 2) la mancanza di un attivo specifico.

Nel caso che la procedura non disponga della liquidità necessaria si ritiene di non dover effettuare pagamenti alle scadenze stabilite dalla norma, ma di procrastinare il pagamento successivamente alla vendita dell'immobile applicando di fatto in via analogica la normativa riguardante l'IMU/ICI.

Anche nel caso in cui il curatore non disponga di un attivo specifico, ma solo di somme provenienti da altre alienazioni (patrimonio mobiliare, altri immobili, recupero crediti...), egli non potrà utilizzare dette somme per il pagamento della Tasi in quanto non derivanti dalla vendita dell'immobile su cui grava l'imposta. Deve esistere infatti un rapporto di specificità fra l'immobile alienato e la Tasi corrispondente.

Ci sembra quindi improponibile utilizzare ai fini della Tasi le somme attinenti ad altre masse attive, perché ciò costituirebbe una intollerabile violazione dell'ordine di distribuzione delle somme per il pagamento dei crediti prededucibili, regolato dagli articoli 111 e seguenti della L.F..

Sulla base di queste riflessioni sembra rafforzarsi l'opportunità di applicare la normativa sull'Imu, in base alla quale il curatore è tenuto a comunicare al comune dove è sito l'immobile che questi è stato acquisito nell'attivo della procedura. Detta comunicazione viene effettuata per consentire al comune di prendere atto che il tributo verrà corrisposto dalla procedura soltanto dopo aver effettuato la vendita dello stesso, sospendendo quindi il versamento del tributo per il periodo che intercorre fra la sentenza dichiarativa di fallimento ed il decreto di trasferimento dell'immobile.

A sostegno delle riflessioni sopra esposte, va inoltre considerato che quanto stabilito dal comma 687: *"ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione IMU"*, potrebbe estendere tale principio a tutti gli adempimenti legati all'operatività della TASI e quindi anche al pagamento.

Nessun dubbio invece che la Tasi sia dovuta, nella misura di legge, dal curatore in tutti i casi (utilizzo di beni di terzi nell'esercizio provvisori e beni in leasing) in cui il bene non fa parte dell'attivo fallimentare ma viene utilizzato, quale detentore, dal fallimento.

Se l'immobile non è compreso nell'inventario del fallimento, ma utilizzato da quest'ultimo in qualità di occupante, il curatore dovrà pertanto effettuare, secondo le regole ordinarie, il versamento in prededuzione di una quota della Tasi in misura compresa tra il 10% e il 30%, oppure integralmente se il fallimento dispone del bene in base ad un contratto di locazione finanziaria (art. 1 comma 672 della L.147/2013), poiché il conduttore è l'unico soggetto beneficiario dei servizi indivisibili erogati dal comune. Il tributo è dovuto per tutta la durata del rapporto di leasing.

Infine, si deve osservare che la giurisprudenza ha più volte sancito la non debenza, da parte del fallimento, di quei tributi connessi all'utilizzo dell'immobile, per cui si potrebbe addirittura ipotizzare che la Tasi non sia dovuta laddove nella procedura l'immobile non venga utilizzato.

Si deve segnalare che questa è una tesi che non trova riscontro in nessuno dei pochi interventi in dottrina sulla materia.