



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# **Niente Imu e Tasi se nell'appartamento c'è un inquilino moroso**

Autore: Redazione | 20/12/2017



***Non sono dovute le imposte sulla casa se lo sfratto è lento e l'ufficiale giudiziario ritarda nell'esecuzione forzata. In più c'è il risarcimento del Ministero degli Interni.***

Hai dato il tuo appartamento a un inquilino che, da mesi, non paga l'affitto e ora questi, nonostante lo sfratto del tribunale, non vuol lasciare l'appartamento? Per la sua incapacità a far rispettare i provvedimenti di un giudice, lo Stato ti deve risarcire, e può farlo in due modi. Uno di questi è non farti pagare le tasse sulla casa. In altre parole **niente Imu e Tasi se nell'appartamento c'è un inquilino moroso**. Non ci credi? Stai a sentire cosa ha detto, di recente, la Commissione Tributaria Provinciale di Roma **[1]**.

Immagina di avere un appartamento che hai dato in **affitto**. L'inquilino è da più tempo **moroso** e a nulla sono valse le lettere del tuo avvocato. Così sei stato costretto a ricorrere in tribunale e a chiedere lo **sfratto**. Hai raggiunto il tuo obiettivo ma ora bisogna dar corso all'esecuzione forzata visto che l'inquilino non vuol andarsene con le buone e la casa è ancora occupata da lui, dall'arredo e dai suoi vestiti. L'avvocato ti ha detto che bisogna aspettare "i tempi" dell'ufficiale giudiziario e questo si è già detto particolarmente occupato. Vi ha dato un paio di appuntamenti, a distanza di un paio di mesi l'uno dall'altro, ai quali però - guarda caso - l'affittuario non si è fatto trovare. Bisognerà ricorrere alla forza pubblica e chiedere l'autorizzazione al tribunale. Nel frattempo, però, arrivano le **scadenze dell'Imu e della Tasi**, le odiate imposte sulla casa. E tu, ovviamente, ti senti doppiamente fregato: non solo perché non puoi ottenere la disponibilità del tuo appartamento, ma anche perché sei costretto a pagare le tasse.

Ma se è vero che le tasse sono espressione di una ricchezza (per dirla con le parole della legge, di una «capacità contributiva»), e se è anche vero che un immobile con dentro un abusivo è tutt'altro che una ricchezza ma solo un peso, allora è anche giusto che le tasse non si paghino. Almeno fino a quando l'appartamento non viene lasciato libero. È proprio questo il ragionamento che hanno fatto i giudici della capitale, che - ripetendo un principio già affermato dalla Cassazione - hanno così affermato: le **imposte sulla casa** sono dovute per la «**proprietà**», ma per essere effettiva quest'ultima deve permettere un «contatto materiale» tra il bene e il relativo titolare, in ogni momento in cui questi lo voglia. Se **nell'appartamento c'è un abusivo**, questa possibilità è esclusa in origine.

Risultato: alle scadenze di **Imu e Tasi** il proprietario dell'appartamento potrà evitare di pagare le imposte sul mattone sostenendo che, nell'immobile, c'è ancora l'affittuario moroso in attesa di essere mandato via dall'ufficiale giudiziario.

Dicevamo in apertura: non è solo questo il modo con cui lo Stato ti risarcisce per

non aver saputo far rispettare i diritti dei cittadini. Sempre secondo una recente sentenza - anche questa proveniente da un tribunale romano **[2]** - il proprietario di un immobile che non è riuscito a mandar via, in breve tempo, l'inquilino moroso e abusivo può chiedere il **risarcimento al Ministero degli Interni**, risarcimento dovuto a tutti coloro che sono pregiudicati dai tempi e dalle inefficienze della giustizia come nel caso di uno **sfratto** lento.

## **Note**

**[1]** Ctp Roma, sent. n. 25506/17 e n. 26532/2017. **[2]** Trib. Roma, sent. n. 21347/2017 del 9.11.2017 depositata il 15.11.2017.