



Tari seconda casa non residente

Autore : Carlos Arija Garcia

Data: 19/10/2018

Sugli immobili disabitati, affittati o utilizzati solo per le vacanze si deve pagare la tassa rifiuti?

Hai una seconda casa e vuoi risparmiare un po' di tasse? La risposta a questa



domanda appare abbastanza ovvia. Forse hai bisogno di sapere, allora, che succede con la **Tari sulla seconda casa** se **non** sei **residente** in quell'immobile perché, ad esempio, l'hai affittata oppure è lì e basta, in attesa di una ristrutturazione da quando l'hai ereditata dai tuoi genitori.

È noto che la Tari, cioè la tassa sui rifiuti, deve essere pagata da chiunque, a qualsiasi titolo, detenga o possieda un locale o un'area scoperta in cui si può produrre spazzatura. Se ne deduce che per la tua abitazione principale sarai tenuto a versare questo tributo al tuo Comune di residenza. Ma per la seconda casa in cui non sei residente sei tenuto a pagare la Tari?

Tutto dipende dell'uso che ne fai e delle condizioni in cui la tieni. Nel senso che se l'affitti, sarà l'inquilino a versare la **tassa rifiuti** (sempre che affitti l'appartamento per più di 6 mesi) mentre se la tieni vuota devi stare attento: per **non pagare la Tari** dovrai dimostrare che la tua seconda casa è disabitata. In caso contrario, non scappi: la tassa sarà da te dovuta al Comune in cui si trova. Bisogna, dunque, analizzare bene questi due casi, cioè se la tua seconda casa è sfitta oppure l'hai messa in locazione. Ma c'è anche una terza possibilità: che tu possieda una seconda casa arredata in cui non sei residente perché non è la tua abitazione principale ma che utilizzi ogni tanto. Una casa al mare o sul lago, ad esempio. In questo caso, che succede con il pagamento della Tari? Va versata comunque? Vediamo.

Tari: seconda casa affittata

Partiamo dal caso più semplice. Se hai una **seconda casa** e l'hai messa **in affitto**, sarà l'inquilino a pagare la **Tari**. Purché, però, la durata del contratto di locazione sia superiore a 6 mesi all'anno, che è il caso più frequente.

Se, invece, affitti la tua seconda casa per meno di 6 mesi all'anno dovrai essere tu a pagare la Tari. Succede, ad esempio, in caso di **affitto breve** nel periodo delle vacanze. Sta a te includere o meno il valore della Tari nel canone di affitto, cosa che fa praticamente il 100% dei locatori.

Tari: seconda casa arredata ma non abitata

Un'altra possibilità è che tu abbia una **seconda casa arredata** ma che tieni per te, per utilizzarla ogni tanto. Quindi non in affitto e nemmeno disabitata. Ovviamente ha le utenze attive, cioè è allacciata alla corrente elettrica, alla rete idrica e al gas. I casi possono essere due:



- che la seconda casa si trovi nel tuo **Comune di residenza**;
- che l'immobile si trovi in un altro Comune.

Nella prima ipotesi, cioè quando hai una seconda casa nello stesso Comune in cui hai stabilito la residenza, **devi pagare la Tari** con le stesse quote (quella fissa e quella variabile) stabilite dall'Ente locale per la tassa rifiuti dell'abitazione principale. Insomma, per entrambe le case paghi la stessa tassa.

Se, invece, l'immobile si trova in un altro Comune, dovrai attenerti alle quote stabilite in quel municipio. Anche se, come vedremo più avanti, non si può pretendere ad una persona **non residente** di pagare la stessa Tari di chi residente lo è.

Tari: seconda casa disabitata

Un caso abbastanza comune è quello della **seconda casa** che non si utilizza mai e che, quindi, rimane **disabitata**. Pensa, ad esempio, all'immobile ereditato che ha bisogno di essere ristrutturato ma che non hai mai toccato perché non hai potuto o voluto finora investirci dei soldi. Oppure alla casa che hai acquistato all'asta come investimento ma che ancora devi mettere a posto. In questo caso **si paga la Tari**?

Dipende. È possibile non pagare la tassa rifiuti a patto che:

- la casa sia **vuota**, cioè senza arredi che facciano presupporre un suo utilizzo saltuario;
- non ci siano le **utenze**, quindi che non sia allacciata alla corrente elettrica, al gas e alla rete idrica.

Ci devono essere queste due condizioni contemporaneamente per **non pagare la Tari**. Se solo ne manca una, sarai tenuto a versare il tributo al Comune. Questo perché per beneficiare dell'esenzione, devi dimostrare non solo che la **seconda casa** è **inutilizzata** ma anche che non c'è la possibilità concreta di abitarci nemmeno per un periodo brevissimo e, quindi, di produrre rifiuti **[1]**. Certo, uno può pensare: per un week end mi porto una brandina, un fornello a gas e una torcia a pile, vado a lavarmi al bar e via. Ipotesi piuttosto improbabile, ma si sa che il mondo è bello perché vario.

Tari seconda casa: quanto si paga da non residente

Se la tua **seconda casa** si trova in un Comune in cui **non sei residente** e la utilizzi solo per il periodo delle **vacanze** non devi pagare lo stesso importo di Tari previsto per chi è residente in quel municipio. Così ha stabilito la Commissione Tributaria di Massa



Carrara **[2]** con una sentenza secondo cui il **calcolo della tassa rifiuti** va fatto in base alla quantità di spazzatura prodotta. Evidente, quindi, che una persona che abita in una casa per due o tre mesi inquinati di meno di chi ci abita per tutto l'anno e che, pertanto, abbia diritto ad uno **sconto**. Di quanto? Del **30%**, secondo la Commissione. Purché, però, il cittadino dimostri che utilizza la casa solo per brevi periodi di tempo. Può, ad esempio, mostrare le bollette delle utenze, facendo vedere che in alcuni periodi dell'anno non ci sono dei consumi registrati. Tuttavia, il Comune si riserva la facoltà di verificare anche con un sopralluogo che effettivamente l'immobile venga occupato soltanto in alcuni mesi e non stabilmente.

Note:

[1] Cass. sent. n. 8383/2013.

[2] Comm. Trib. Massa Carrara sent. n. 182/1/17.