

L'Imposta Unica Comunale ridisegna la tassazione sugli immobili

Serena Bonfanti

Master of Advanced Studies SUPSI in Tax Law
Fidinam & Partners SA, Lugano

Ecco come cambia la fiscalità municipale dal 2014

1.

Introduzione

La Legge (di seguito L.) n. 147/2013 (di seguito Legge di stabilità 2014) ha disposto un complessivo riordino della tassazione immobiliare comunale, introducendo dal 1. gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale (di seguito IUC) che rappresenta il faticoso punto di compromesso raggiunto dal Governo tra l'esigenza politica di cancellare il tributo sulla prima casa e la ragione dei numeri e delle disponibilità finanziarie limitate[1].

La nuova imposta si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili, parametrato alla loro natura e valore, l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

Nel concreto, la IUC richiama platee contributive diverse e non è affatto unica, ma si compone di tre tributi:

- l'imposta municipale propria (di seguito IMU), di natura patrimoniale, dovuta dai proprietari di immobili, escluse le abitazioni principali;
- la tassa sui rifiuti (di seguito TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore dell'immobile; e
- la tassa sui servizi indivisibili (di seguito TASI), a carico sia del proprietario che dell'utilizzatore dell'immobile.

2.

L'IMU

La IUC preserva la disciplina che regola l'IMU, la quale, con la Legge di stabilità 2014, esce definitivamente di scena per le abitazioni principali e le pertinenze qualificate non di lusso, mentre continua ad applicarsi sulle abitazioni principali classificate di lusso e appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (vale a dire le abitazioni signorili, i villini, i castelli e i palazzi storici)[2]. In queste ipotesi sarà tuttavia applicabile l'aliquota ridotta e la detrazione di 200 euro[3].

Non mancano casi di esclusione che possono essere disposti dal Comune (come per i proprietari o gli usufruttuari anziani o

disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero, per i cittadini italiani non residenti, per la casa concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado e da questi utilizzata come abitazione principale) e di esenzioni *ex lege* (case delle cooperative edilizie assegnate ai soci che le utilizzano come abitazione principale, alloggi sociali, casa assegnata al coniuge separato, unico immobile posseduto da personale delle forze armate o dalle forze di polizia, fabbricati rurali a uso strumentale).

Con la Legge di stabilità 2014 ritorna la tassazione ai fini dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (di seguito IRPEF), sia pure parziale (al 50%), degli immobili abitativi non locati, soggetti ad IMU, ed ubicati nello stesso Comune in cui il contribuente possiede l'immobile adibito ad abitazione principale[4]. Tale disposizione tuttavia intacca uno dei capisaldi della disciplina IMU (imposta sul federalismo fiscale) e, in particolare, l'articolo 8, comma 1 del Decreto Legislativo (di seguito D.Lgs.) n. 23/2011, in cui si sanciva che l'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari degli immobili non locati.



Restano assoggettati ad IMU gli immobili diversi dall'abitazione principale per i quali i Comuni, nell'ambito della propria potestà regolamentare, dovranno attenersi al rispetto dell'aliquota massima del 10.6%.

Quanto all'ambito soggettivo, l'IMU grava sui proprietari o sui titolari di diritti reali di godimento sull'immobile, ad esempio l'usufrutto, mentre non colpisce l'inquilino.

La Legge di stabilità 2014 apporta inoltre rilevanti novità per i fabbricati rurali strumentali[5] prevedendone, con decorrenza dal 2014, l'esenzione dall'IMU. Inoltre, i terreni agricoli, anche se non coltivati, posseduti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali pagano l'IMU su una base ridotta, poiché dal 2014 il moltiplicatore si riduce da 110 a 75, mentre per tutti gli altri terreni il moltiplicatore è di 130[6].

La medesima Legge di stabilità 2014 ha inoltre disposto la deducibilità del 20% dell'IMU, relativa ai fabbricati strumentali, dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013. Per il periodo d'imposta 2013 tale misura è elevata al 30%[7].



3. **La tassa sui rifiuti**

La TARI sostituisce il vecchio TARES, che cambia nome, ma resta finalizzata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani. Essa è dovuta dai soggetti che possiedono, occupano, detengono a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualunque uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti.

Sono esonerati dal pagamento della TARI sia le persone fisiche che possiedono aree scoperte accessorie o pertinenziali a civili abitazioni e le aree comuni condominiali non detenute o occupate in via esclusiva, sia le imprese che producono rifiuti speciali e che provvedono già allo smaltimento diretto, in conformità alle leggi vigenti, di quella tipologia di rifiuti[8].

La TARI è corrisposta sulla base di una tariffa[9] commisurata alla quantità e alla qualità dei rifiuti prodotti e rapportata all'anno solare[10]. La tariffa è composta da una quota finalizzata alla copertura dei costi fissi del servizio di gestione dei rifiuti e da una quota variabile rapportata alle quantità dei rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione.

La Legge di stabilità 2014 consente poi ai Comuni di prevedere delle riduzioni tariffarie e delle fattispecie di esonero nei casi di

abitazioni con un unico occupante, abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo, abitazioni occupate da soggetti che risiedono all'estero, fabbricati rurali ad uso abitativo. Inoltre, il Comune può deliberare, con regolamento di cui all'articolo 52 D.Lgs. n. 446/1997, ulteriori riduzioni ed esenzioni rispetto a quelle citate. La relativa copertura può essere disposta attraverso apposite autorizzazioni di spesa che non possono eccedere il limite del 7% del costo complessivo del servizio, la cui copertura deve essere assicurata tramite risorse derivanti dalla fiscalità generale del Comune stesso.

Si ricorda che, nonostante l'introduzione della TARI, si continuerà comunque a pagare il tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente (regolato all'articolo 19 D.Lgs. n. 504/1992), tramite l'applicazione di una percentuale alla tassa sui rifiuti deliberata dalla Provincia (cui spetta il gettito).

4. **La tassa sui servizi indivisibili**

La parte innovativa della IUC è costituita dalla TASI, finalizzata a finanziare i costi per la produzione dei servizi indivisibili prestati dai Comuni, come l'illuminazione pubblica, la manutenzione delle aree verdi e la sicurezza. La TASI sarà a carico sia del possessore, che dell'utilizzatore dell'immobile.

Nell'ipotesi di contratto di locazione, la TASI grava sul locatario per una quota compresa tra il 10 e il 30% e sul proprietario per la parte restante. Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'IMU, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli[11].

La base imponibile della TASI coincide con quella dell'IMU, più precisamente è data dalla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per specifici coefficienti[12]. L'aliquota base della TASI è pari all'1‰, ma è consentito ai Comuni di aumentarla o ridurla fino all'azzeramento, tenendo presente che la somma delle aliquote IMU e TASI non può essere superiore allo 10.6‰. I Comuni potranno inoltre inserire tramite regolamento le medesime agevolazioni già previste per la TARI.

Per effetto del D.L. n. 16/2014 (cosiddetto "Decreto salva Roma"), i Comuni, relativamente al 2014, potranno innalzare l'aliquota TASI, superando i limiti stabiliti dall'articolo 1, comma 677, Legge di stabilità 2014, fino a un importo non eccedente lo 0.8‰, a condizione che il maggior gettito sia utilizzato per finanziare detrazioni o altre misure riferite alle abitazioni principali e alle relative pertinenze[13].

Con specifica indicazione del medesimo D.L. non sono soggetti alla TASI gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dagli Enti del servizio sanitario nazionale, che siano destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Inoltre la TASI non si applica agli immobili classificati nelle categorie catastali da E1 a E9, ai fabbricati destinati ad uso culturale, per l'esercizio del culto, ai fabbricati di proprietà della Santa Sede specificamente previsti dal Trattato lateranense, ai fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali[14].

5.

Le scadenze

La IUC dovrà essere pagata secondo le scadenze e il numero delle rate fissate dai Comuni. In particolare, per la parte della TASI e della TARI i Comuni dovrebbero dare la possibilità al contribuente di pagare in due rate con scadenza semestrale e in momenti differenti, mentre per la parte IMU il versamento è previsto alle scadenze ordinarie del 16 giugno e del 16 dicembre. In ogni caso è consentito il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Quanto alle modalità di pagamento della TASI e TARI è previsto il modello F24 o un bollettino precompilato che dovrà essere inviato dai Comuni, al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti^[15].

Elenco delle fonti fotografiche:

<http://airows.com/wp-content/uploads/2013/03/casa-bauza-4.jpg> [22.04.2014]

<http://www.meteoweb.eu/wp-content/uploads/2013/10/MONDO-RIFIUTI-Copia.jpg> [22.04.2014]

[1] L'articolo 1, comma 639, Legge di stabilità 2014 ha introdotto la IUC con decorrenza al 1. gennaio 2014.

[2] Le prime case definite non di lusso non saranno più soggette al pagamento dell'IMU e del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (di seguito TARES) (definitivamente abrogata all'articolo 1, comma 704, Legge di stabilità 2014), ma solo al pagamento della TARI e della TASI. Diversamente, le prime case definite di lusso (ossia appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e le seconde case sconteranno IMU, TARI e TASI.

[3] L'articolo 1, comma 707, Legge di stabilità 2014 ha modificato l'articolo 13 del Decreto Legge (di seguito D.L.) n. 201/2011.

[4] La disposizione deve essere posta in relazione con quanto previsto dall'articolo 41 del Decreto del Presidente della Repubblica (di seguito D.P.R.) n. 917/1986 (di seguito TUIR), in cui si prevede che se le unità immobiliari, non adibite ad abitazione principale o all'esercizio di impresa, arti e professioni, sono a disposizione del possessore o dei suoi familiari, il reddito imponibile (rendita catastale rivalutata) è aumentato di 1/3. Combinando la novella normativa con l'articolo 41 TUIR emerge che, per gli immobili interessati dalla novità, la tassazione ai fini IRPEF avviene sulla rendita catastale dell'unità immobiliare rivalutata del 5%, aumentata di 1/3 (in quanto l'immobile è tenuto a disposizione) e ridotta al 50% per effetto di quanto previsto dalla Legge di stabilità 2014.

[5] Di cui all'articolo 13, comma 18 D.L. n. 201/2011.

[6] Pertanto, la base imponibile sarà pari al reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 75

nel caso di terreni agricoli, non coltivati, posseduti e condotti da imprenditori agricoli professionisti iscritti all'INPS e da coltivatori diretti, o moltiplicato per 130 nel caso dei terreni agricoli diversi.

[7] Resta ferma la totale indeducibilità del tributo in questione ai fini dell'imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP). In merito alla portata applicativa delle disposizioni in questione, l'Agenzia delle Entrate ha fornito recentemente alcuni chiarimenti importanti in relazione all'ambito oggettivo, precisando il requisito della strumentalità quale condizione per ottenere la deduzione parziale dell'IMU.

[8] Tuttavia se tali rifiuti speciali sono assimilati a quelli urbani, nel determinare la TARI, il Comune può prevedere delle riduzioni facoltative della parte variabile della tariffa in misura proporzionale alla quantità che i produttori stessi dimostrano di aver avviato al recupero.

[9] Per la determinazione della tariffa sono tenuti in considerazione sia la dimensione dell'immobile sia la quantità dei rifiuti prodotti per ciascuna unità di superficie, in relazione agli usi e alle tipologie di attività svolte, secondo i criteri fissati da un apposito regolamento ministeriale. Inoltre, con riferimento agli immobili a destinazione ordinaria (vale a dire quelli appartenenti alle categorie A, B e C), fino a quando non vi sarà l'aggiornamento dei dati catastali, viene considerata come base imponibile ai fini della TARI la superficie calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani; pertanto sono considerate valide le superfici già dichiarate o accertate ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti. Il Comune può anche considerare

come superficie assoggettabile alla TARI l'80% della superficie catastale, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al D.P.R. n. 138/1998. Nel caso invece di immobili a destinazione speciale (appartenenti alle categorie D ed E), nonché di aree scoperte, la base imponibile soggetta al tributo è data dalla superficie calpestabile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani.

[10] Nella commisurazione della tariffa, il Comune applica i criteri previsti dal D.P.R. n. 158/1999 o, in alternativa, quelli basati sulla qualità e quantità media dei rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.

[11] Il D.L. n. 16/2014 ha modificato il presupposto impositivo del tributo per i servizi indivisibili rispetto alla precedente definizione contenuta nella legge di stabilità 2014.

[12] I moltiplicatori sono definiti all'articolo 13 D.L. n. 201/2011.

[13] Per compensare il mancato introito pari alla differenza tra l'aliquota TASI sulla prima casa e l'aliquota IMU, sempre sulla prima casa, è concesso a favore degli enti locali un contributo di 625 milioni di euro.

[14] Tuttavia, la TASI si applica a questi fabbricati per la parte dell'immobile in cui viene svolta attività commerciale.

[15] Il versamento della TARI può anche essere effettuato tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali.