

TASI ed IMU

Le novità sulla tassazione immobiliare
dall'anno 2014

Andrea Giglioli

Castell'Arquato (PC)

07 ottobre 2014

TASI ed IMU
Le novità sulla tassazione immobiliare dall'anno 2014

di Andrea Giglioli

La presente dispensa è stata utilizzata in occasione della giornata formativa che si è svolta a Castell'Arquato (PC) il 07 ottobre 2014.

La pubblicazione del presente Volume avviene per gentile concessione di:
ANUTEL Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali.

TASI ed IMU

Le novità nella tassazione immobiliare
dal 2014

Andrea Giglioli

Castell'Arquato (PC)

07 ottobre 2014

INDICE

Premessa

La nuova IUC

La TASI

La IUC

L'IMU

Premessa.

“La maggiore criticità nell'intervento consiste nella circostanza che la previsione dell'esenzione dall'IMU per l'abitazione principale in realtà viene aggirata attraverso l'introduzione della service tax.”

Così scriveva l'allora Ministro dell'Economia e delle Finanze Fabrizio Saccomanni a pagina 62 (*pro e contro*) della relazione del 07/08/2013 dal titolo *“Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili”* ove si ipotizzavano diverse soluzioni per eliminare l'IMU sull'abitazione principale trovando, però, un'alternativa valida per “coprire” il buco che si sarebbe inevitabilmente generato nelle casse dei comuni.

Ebbene, dopo aver illustrato le varie ipotesi alla fine è stata adottata dal Legislatore quella che, secondo il Ministero, era la meno digeribile!

Così, cari Colleghi, è nata la TASI componente della IUC e così si è illuso il Contribuente facendogli credere che l'imposta sull'abitazione principale fosse stata abolita.

A mio parere in un Paese degno della “P” maiuscola quando si decide di abolire un’imposta non se ne dovrebbe creare un’altra del tutto simile ma con un diverso acronimo: l’imposta andrebbe realmente abolita e gli immobili cui essa si riferiva risultare, di fatto, liberi dalla tassazione o da tassazioni similari.

Così non è stato. Il Legislatore ha fatto la sua scelta che è quella, sostanzialmente, di delegare la “patata bollente” alle amministrazioni locali alle quali spetta il compito di decidere se introdurre o meno il nuovo balzello (TASI) sull’abitazione principale che il Legislatore (aderente agli impegni di coalizione) ha emendato dall’IMU.

La “colpa” della tassazione sull’abitazione principale si trasferisce, perciò, dalle mani lavate dello Stato alle mani del Comune il quale potrà far uso della TASI come meglio crede anche come leva elettorale.

Scorrendo il testo della Legge di Stabilità per l’anno 2014, ove si “costruisce” il nuovo impianto tributario locale, mi sovengono i ricordi dei vari Decreti Legge emanati nel corso dell’anno 2013 ove, a fianco della promessa di abolire l’IMU sull’abitazione principale ed assimilate, si prometteva una complessiva revisione del sistema di tassazione immobiliare nel nostro Paese.

Se la revisione della tassazione è rappresentata dalla IUC, beh... me lo si lasci dire... si stava meglio quando si stava peggio! Rimpiangere l’ICI è divenuto ormai il tema quotidiano di ogni operatore fiscale negli uffici tributari dei comuni.

Il principio, divenuto ormai una amara consuetudine per noi (e quando dico noi intendo il nostro duplice ruolo di addetti ai lavori e di Contribuenti), di vedere promulgata una Legge a cavallo del Natale che, nei suoi contenuti farraginosi (frutto spesso di maldestri copia-incolla),

necessità dell'ormai consueto D.L. correttivo di primavera, di ulteriori interventi correttivi sparpagliati tra DD.LL. di tutte le specie (che si fa fatica ad individuarli), di Circolari e Decreti Ministeriali che dettano tempi e modalità per fare adempimenti, di Risoluzioni che lasciano a bocca aperta per le conclusioni in-condivisibili cui giungono... per non parlare, da quest'anno, delle FAQ su TASI ed IMU che potrebbero essere state scritte da chiunque visto che se uno le stampa non riportano neppure i riferimenti ministeriali... dicevo: tutto ciò, penso, che non ce lo meritiamo affatto!

Dopo la concreta confusione creatasi sulla TASI tra scadenze per l'adozione e l'invio delle delibere, modalità (ancora assolutamente non chiare) di applicazione del tributo che, di fatto, è un ibrido assurdo tra un'imposta per i servizi (come era la tassa sui rifiuti) e una imposta patrimoniale (come l'ICI prima e l'IMU poi), rileviamo che da alcune settimane si susseguono dichiarazioni di sottosegretari e di altri autorevoli rappresentanti del Governo, ormai esasperati, ove si ritiene che è quantomai necessaria una revisione del sistema impositivo sugli immobili perché la TASI, così com'è, non può funzionare. Grazie!

Attendiamo, quindi, con rinnovato timore, almeno per quanto mi riguarda, la nuova Legge di Stabilità per l'anno 2015. Chissà se avremo una nuova imposta?

L'ennesima nuova imposta da capire, prima di tutto noi, e poi da spiegare ai nostri Contribuenti.

Una nuova imposta che, bene o male (ma NOI siamo abituati al bene perché crediamo ancora nel Servizio che facciamo), dovremo gestire.

Una nuova imposta che avrà necessità di nuovi software di gestione e così faremo nuovi contratti con software house.

Una nuova imposta che avrà bisogno di nuova modulistica, così, finalmente, butteremo quella vecchia prodotta, a nostre spese, secondo le indicazioni ministeriali.

Una nuova imposta che, forse, ci farà rimpiangere quella di cui ha preso il posto (difficile da credere ma senz'altro possibile visto quanto accaduto sin'ora).

In fin dei conti il nostro è un lavoro bellissimo perché dobbiamo usare molta fantasia, ma, ormai, penso che le favole non ci bastino più!

Ciò che ho scritto sin qui è mia assoluta responsabilità, non so se è il pensiero di IFEL ma, senz'altro, è il pensiero dei tanti colleghi iscritti o meno ad ANUTEL che raccolgo nelle varie giornate di studio che mi vedono nel ruolo di relatore, nelle telefonate e nelle mail che mi giungono quasi giornalmente e che denotano l'estrema confusione, e a volte amara rassegnazione, in cui operiamo.

Quale contenuto per questa relazione?

La presente relazione va intesa come una semplice illustrazione delle slides che vengono presentate durante l'esposizione in quanto già in esse sono riportati utili e sostanziali elementi per l'approfondimento delle tematiche affrontate.

Chi partecipa alle giornate di studio ANUTEL sa che i relatori non sono abituati a fornire poche slides ove campeggiano alcuni articoli di legge o alcune sentenze e poi si imbastisce su di esse una relazione che dura diverse ore costringendo gli ascoltatori, e questo è ciò che mi ha

fatto smettere di partecipare ad altre giornate di studio, a scrivere di tutto e di più. Chi partecipa alle giornate di studio non è solo lì per ascoltare ma, soprattutto, per condividere, approfondire, confrontarsi con altri Colleghi che hanno già affrontato, e forse risolto, il medesimo problema. Il ruolo di relatore penso che debba essere quello di facilitatore cioè essere in grado di costruire una discussione su un tema e favorire il confronto tra i Colleghi. Poi si trarranno le conclusioni e non è sempre detto che tutti siano d'accordo.

Le nostre slides sono relazionali esse stesse, riportano non solo gli estremi di legge o giurisprudenza, ma entrano nel dettaglio in modo approfondito fornendo utili indicazioni sul come agire e districarsi nel groviglio tributario.

Quindi non troverete nella relazione che segue tutto ciò che è riportato nelle slides perché sarebbe stato un inutile doppione ridondante e poco serio, NOI siamo abituati a non perdere tempo.

La giornata di studio ed approfondimento si propone di analizzare nel dettaglio le novità introdotte nell'ambito tributario locale, a partire dal corrente anno con la Legge di Stabilità n° 147/2013, e le numerose modifiche successive introdotte dal Legislatore sulla disciplina originaria della TASI.

La prima parte della esposizione si occuperà di inquadrare il contesto normativo che regola la nuova IUC (Imposta Unica Comunale) limitatamente alla TASI, ciò che del nuovo tributo si può dare per certo, i dubbi rimasti di fatto irrisolti e le possibili interpretazioni non sempre condivisibili in termini assoluti.



La seconda parte della esposizione tratterà dell'IMU con particolare riguardo alle tematiche che più frequentemente rivestono interesse per gli uffici tributari comunali.

Buon lavoro!

La nuova IUC.

Le novità introdotte dalla Legge di Stabilità n° 147/2013 in riguardo alla nuova Imposta Unica Comunale (IUC).

Le slides dalla n° 3 alla n° 7 rappresentano l'anteprima della IUC nel senso che illustrano la logica adottata dal Legislatore nel concepire il nuovo tributo che raccoglie in se i principali tributi comunali TARI (rifiuti) e IMU (immobili) oltre al nuovo tributo per i servizi indivisibili TASI.

Concettualmente mentre la TARI è un taxa commisurata alla potenziale produzione dei rifiuti e alla copertura del servizio di raccolta e smaltimento, sia l'IMU che la TASI si propongono, per i contenuti e le regole che le governano, come tributi di carattere patrimoniale in quanto basati, sostanzialmente, sulla proprietà o detenzione di immobili.

Le slides illustrano, pertanto, le fattispecie imponibili per ogni singolo tributo nonché gli elementi essenziali per la determinazione del tributo.

La TASI

Dalla slide n° 8 e successive viene illustrato il nuovo tributo comunale per la copertura dei servizi indivisibili denominato TASI.

Da esse si evince come il Legislatore abbia introdotto il nuovo tributo con il preciso scopo di “coprire il buco” generatosi nelle casse comunali per l'abolizione dell'IMU dal 2013 sull'abitazione principale ed altre categorie immobiliari. Sicché la TASI riveste, sostanzialmente, la natura di un tributo di tipo patrimoniale che si sostituisce, di fatto, all'IMU, o si

somma ad essa, lasciando al Comune l'autonomia decisionale in merito all'applicazione della stessa all'abitazione principale.

Dalla slide n° 15 e successive si entra nel merito della struttura del tributo analizzando i commi della Legge n° 147/2013 che l'hanno introdotta.

Ampio spazio viene dato alla trattazione del presupposto impositivo del tributo caratterizzato dal possesso o dalla detenzione di fabbricati, compresa l'abitazione principale così definita ai fini IMU, e di aree fabbricabili escludendo la tassazione in capo ai terreni agricoli.

Nell'illustrazione delle norme da parte del Relatore si forniscono utili indicazioni sulla definizione degli immobili assoggettati al tributo riprendendo anche la giurisprudenza che si è consolidata in materia e che ha consentito di definire più compiutamente i diversi oggetti.

Viene dato ampio spazio alla illustrazione delle esenzioni applicabili al tributo fornendo utili elementi per evidenziare il parallelismo voluto dal Legislatore tra IMU e TASI su tale aspetto. Si approfondiscono, quindi, i criteri che consentono di applicare l'esenzione agli immobili traendo utile spunto anche dalla numerosa giurisprudenza di Cassazione che, in ambito, ICI ha definito la fattispecie e che può trasferirsi anche in materia di IMU e TASI avendo le due imposte i medesimi contenuti dell'ICI in tema di esenzioni.

Dalla slide n° 30 la trattazione riguarda la definizione dei soggetti passivi del tributo suddividendoli tra possessori e detentori per i quali è previsto un diverso regime. Vengono approfondite le conseguenze inerenti l'applicazione di una norma non del tutto chiara anche alla luce delle risposte fornite dal MEF in data 04/06/2014 in merito alla suddivisione del tributo. Si esprimono infine le conclusioni logiche cui

dovrebbe tendere il Comune e condivise da chi, per conto di ANUTEL, ha ragionato sulla fattispecie giungendo ad una interpretazione condivisa che non è coerente con le indicazioni ministeriali.

Vengono evidenziate le incongruenze racchiuse nelle risposte fornite dal MEF e la conseguente difficoltà sia per i Comuni che per i contribuenti di applicare una norma che, nonostante alcune modifiche, si presenta ancora estremamente lacunosa in merito ad alcuni aspetti di non secondaria rilevanza.

Si forniscono alcuni esempi pratici di suddivisione dell'obbligazione tributaria a seconda del regime di utilizzo dell'immobile.

Vengono trattati i regimi speciali di imposizione previsti per la locazione finanziaria e gli aspetti inerenti il concessionario di beni demaniali che l'impianto normativo non ha, stranamente, toccato. Inoltre si forniscono indicazioni sulle modalità da seguire in caso di detenzione temporanea degli immobili inferiore ai 6 mesi.

Dalla slide n° 43 inizia l'analisi della base imponibile del tributo la quale, in sostanza, coincide con le metodologie di determinazione già esistenti in ambito IMU. Ci si sofferma anche a ragionare sulla possibilità di applicare alla base imponibile le ipotesi di riduzione previste in ambito IMU per i fabbricati dichiarati di interesse storico/artistico ovvero per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Dalla slide n° 47 ci si sofferma sull'analisi degli ambiti di manovra da parte dei Comuni in riguardo all'adozione delle aliquote e alla diversificazione delle stesse. Vengono approfonditi i limiti imposti dalla norma ed in particolare il rapporto con le aliquote IMU e la possibilità di introdurre l'incremento di aliquota fino allo 0,8 per mille fissato dal comma 677 a patto di individuare misure adeguate al fine di ridurre il carico

fiscale dell'imposta sull'abitazione principale. L'analisi del tema viene effettuata tenendo conto delle precisazioni fornite dal MEF esprimendo alcuni esempi.

In particolare ci si sofferma sull'analisi del rispetto dei limiti d'aliquota massima imposti dal Legislatore differenziando le casistiche relative al:

- Limite per tipologia di immobili;
- Limite massimo di legge

Vengono trattati ed illustrati alcuni problemi applicativi nella scelta delle aliquote d'imposta consentendo al Comune di evitare di incorrere in una cassazione della delibera da parte del MEF in quanto non conforme alla normativa.

Successivamente vengono fornite indicazioni operative per la determinazione delle eventuali detrazioni al fine di ridurre il carico fiscale. In particolare ci si sofferma sulla possibilità di introdurre detrazioni fisse ovvero detrazioni diversificate nonché il vincolo imposto dalla norma di utilizzare il maggior gettito per finanziare le agevolazioni.

Si illustra anche il concetto di recessività della TASI, il fatto cioè che il nuovo tributo abbia un peso fiscale più rilevante, rispetto all'IMU, sulle abitazioni principali con rendita bassa rispetto a quelle con rendita elevata.

Dalla slide n° 76 si affronta il tema inerente il potere regolamentare del Comune in riguardo alla TASI:

- La differenziazione delle aliquote;
- L'adozione di riduzioni;
- L'adozione di esenzioni.

Vengono, inoltre, fornite utili indicazioni sulla necessità di esplicitare nel regolamento alcuni essenziali elementi:

- La ripartizione delle detrazioni;
- La percentuale di riparto del tributo tra detentore e possessore;
- Il riparto del tributo in funzione dei mesi di possesso.

Dalla slide 82 viene approfondito il concetto di ripartizione dell'obbligazione tributaria sancito dal comma 681 tra detentore e possessore evidenziando le difficoltà del Comune per individuare i soggetti detentori.

Nell'analisi della fattispecie ci si sofferma ad approfondire la ripartizione tributaria nei casi si presunta assimilazione degli immobili all'abitazione principale:

- Alloggi di cooperative edilizie assegnati ai soci;
- Alloggi sociali occupati da affittuari;
- Alloggio assegnato all'ex coniuge non proprietario;
- Alloggio del dipendente delle FF.AA.;
- Alloggi di anziani o disabili;
- Alloggi di italiani residenti all'estero.

Si illustra il pensiero del MEF sul tema e, in contrasto con esso, le conclusioni logiche cui giungono gli esperti ANUTEL sulla base dell'attuale normativa vigente in ambito TASI che non ammette, in modo scontato, parallelismi ed analogie con l'IMU se non nei casi palesemente espressi dalla normativa d'impianto.

Si forniscono, inoltre, esempi in merito all'ipotetica suddivisione della detrazione qualora adottata dal Comune.

La IUC

Dalla slide 97 si inizia l'analisi della IUC che, di fatto, rappresenta un contenitore dei tre tributi (TASI-IMU-TARI).

Viene analizzato il potere regolamentare del Comune con particolare riguardo alla componente TASI teso a definire la disciplina delle riduzioni nonché l'individuazione dei servizi indivisibili e dei relativi ipotetici costi che l'introduzione della TASI dovrebbe coprire.

Si indicano anche le modalità d'invio al MEF delle delibere e dei regolamenti.

Nelle slide 103 e 104 vengono fornite indicazioni in merito ai termini di adozione delle aliquote in conformità al comma 683.

Nelle slide da 105 a 107 si analizzano, invece, gli obblighi dichiarativi in capo ai contribuenti che, sembrerebbero, assimilarsi agli obblighi vigenti in ambito IMU.

Dalla slide 108 si inizia l'analisi del complesso comma 688 oggetto di molteplici modifiche nel corso del corrente anno.

In particolare vengono descritte le modalità di versamento del tributo per l'anno 2014 (codici tributo) e le relative scadenze rapportate al

diverso regime scaturente dall'invio della delibera entro i termini di legge. Pertanto si illustrano le opzioni del versamento in due rate ordinarie (giugno-dicembre), in due rate posticipate (ottobre-dicembre) ed in un'unica soluzione (dicembre), nonché le conseguenze sulla determinazione della TASI per coloro che non avendo deliberato ed inviato la documentazione entro il 10 settembre u.s. si trovano a dover applicare l'aliquota all'1 per mille sulle diverse fattispecie immobiliari.

Di seguito si illustra anche il regime ordinario a partire dall'anno 2015 con l'obbligo di invio dei modelli di versamento precompilati.

Si forniscono anche utili indicazioni sulla possibilità di non sanzionare il versamento tardivamente eseguito della rata d'acconto scaduta a giugno.

Dalla slide 120 vengono descritte le prerogative del Funzionario Responsabile della IUC secondo il comma 692 e seguenti, tra esse verrà dato particolare risalto alle novità rappresentate dall'accessibilità dei locali sottoposti a tassazione da parte del personale del comune nonché all'accertamento induttivo.

Dalla slide 125 si esaminano gli aspetti legati all'attività di accertamento del tributo e l'applicazione dei diversi regimi sanzionatori previsti per:

- l'omesso o insufficiente versamento;
- l'omessa presentazione della dichiarazione;
- l'infedele dichiarazione;
- l'omessa risposta a questionari.

Inoltre si dà spazio alla possibilità di introdurre riduzioni o esenzioni alle sanzioni.

L'IMU

Dalla slide 134 s'inizia l'analisi dell'IMU a regime per l'anno 2014 illustrando le principali novità dell'imposta.

La prima parte dell'intervento si occupa di illustrare ed approfondire le agevolazioni riguardanti l'abitazione principale.

Dalla slide 137 si rappresenta la definizione di abitazione principale vigente dal 2014 estesa alla definizione di pertinenze della stessa. Per queste ultime si forniscono utili indicazioni sul concetto di pertinenza ai sensi del Codice civile nonché le casistiche riguardanti le unità iscritte come parte integrante dell'abitazione.

Si illustra il regime della detrazione ordinaria applicabile agli immobili iscritti nelle categorie di lusso.

Successivamente vengono analizzati i casi delle cosiddette assimilazioni all'abitazione principale:

- Unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione e pertinenze dei soci assegnatari;
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- L'ex casa coniugale assegnata all'ex coniuge;

- L'abitazione posseduta dai difendenti delle FF.AA. e comparto sicurezza;
- Gli alloggi degli italiani residenti all'estero (e la modifica della fattispecie);
- Gli alloggi di anziani e disabili;
- Gli alloggi concessi in comodato a parenti entro il primo grado.

Nell'esposizione si affrontano in modo approfondito le singole fattispecie evidenziando i requisiti per poter rientrare nell'agevolazione e le differenze rispetto al regime d'imposta vigente sino al 31/12/2013.

Per gli alloggi sociali vengono forniti utili elementi per la loro individuazione.

Per gli alloggi concessi in comodato si forniscono utili spunti per la redazione di un testo regolamentare coerente con lo spirito della norma, precisando quali sono i casi per i quali è prevista la registrazione del contratto di comodato.

Dalla slide 166 si affrontano le agevolazioni che riguardano il mondo agricolo.

Viene dato risalto alla riduzione del coefficiente moltiplicatore del reddito dominicale passato da 110 a 75 per i terreni condotti nonché le forme di esenzione dei terreni collocati nei comuni montani o di collina che attendono, ancora, l'emanazione del decreto MEF che prevede la loro riclassificazione nonché l'adempimento da assolvere entro il 15 settembre u.s. inerente l'invio al MEF dell'elenco dei terreni ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale di proprietà collettiva.

Dalla slide 169 si dà spazio alla trattazione del fenomeno dei fabbricati rurali. In particolare vengono illustrati gli effetti fiscali ai fini ICI ed IMU della presenza o meno dell'annotazione di ruralità negli atti catastali con la conseguente possibilità di emettere avvisi d'accertamento ovvero attribuire rimborsi d'imposta. Si dà spazio anche all'approfondimento delle conseguenze inerenti la presentazione o meno dell'istanza di ruralità entro il termine del 30/09/2012 al fine dell'applicabilità retroattiva del beneficio fiscale.

Durante la trattazione della fattispecie vengono fornite utili indicazioni scaturenti dalla nota della Direzione Centrale Catasto del 30/10/2013 sui seguenti temi:

- Abitazioni non utilizzate;
- Abitazioni con caratteristiche di lusso;
- C/6 e C/2 funzionali all'abitazione e non all'azienda agricola;
- Invio delle segnalazioni da parte del Comune;
- Valenza delle annotazioni in visura;
- Modalità di controllo sui fabbricati rurali ancora iscritti al catasto terreni.

Al fine di fornire utili elementi per l'approfondimento della ruralità, dalla slide 179 vengono riportati estratti desunti da casi concreti rilevati dalle visure catastali. Si ha, così, la possibilità di entrare nel merito delle annotazioni riportate, della loro diversa valenza e comprendere i riscontri precisi dell'attività di controllo svolta dall'Ufficio provinciale del territorio competente.

Dalla slide 193 si analizza l'agevolazione introdotta a partire dalla rata di saldo 2013 ed a regime dal 2014 inerente l'esenzione d'imposta riferita ai beni merce delle imprese di costruzione.

Vengono esplicitati i requisiti essenziali che devono possedere tali immobili affinché possano rientrare nel regime agevolato.

Dalla slide 196 vengono illustrate le modalità di versamento dell'imposta in capo agli enti non commerciali nonché gli adempimenti legati alla presentazione della nuova dichiarazione telematica IMU/TASI.

Se per quanto riguarda il versamento IMU la norma dispone che esso venga eseguito in tre differenti rate a cavallo di due annualità d'imposta, il regime dichiarativo dispone il termine per la presentazione del modello al 30 settembre u.s. (per le variazioni relative alle annualità 2012 e 2013) e, a regime, entro il termine ordinario del 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferiscono le variazioni.

Nella trattazione dell'argomento vengono illustrati i principi che regolano la compilazione del modello fornendo anche spunti di riflessione in riguardo a lacune nelle istruzioni ministeriali e problematiche emerse nella compilazione dei quadri del modello.

Dalla slide 205 si illustra il regime dei rimborsi IMU le cui prerogative sono state estese a tutti i tributi locali.

La presentazione descrive le diverse fattispecie di rimborso possibile e la loro gestione da parte dell'Ufficio tributi, stabilendo, in linea generale, quali ambiti si rimborso riguardano lo Stato e quali il Comune e i relativi adempimenti. Verrà evidenziato che, seppure nelle linee generali l'impianto normativo sia corretto, manca ancora oggi il decreto MEF che dovrà fornire le indicazioni precise per l'invio delle istanze allo Stato.

Infine le slide 218 e 219 illustrano la disapplicazione delle sanzioni al ridotto versamento della rata di saldo IMU 2013.