



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

PROPOSTA DI LEGGE D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI ... Omissis ... : ISTITUZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (NUOVA IMU), PRESENTATA IL 07/12/2018 N.1429

OSSERVAZIONI DI CONFAPPI

Ill.mo Signor Presidente
e Onorevoli Componenti
della Commissione

Premessa.

Con lo scopo di semplificazione ed unificazione in un unico testo normativo della disciplina della imposizione immobiliare diretta locale, di fatto si è inteso unificare la disciplina IMU e TASI, con l'obiettivo di agevolazione del rapporto enti locali/cittadini tale da consentire a tutti i comuni di inviare ai contribuenti un bollettino precompilato per il pagamento delle imposte immobiliari locali e di predisporre un "template" di deliberazione comunale da adottare da parte dei singoli enti locali, tale da facilitare da un lato gli amministratori e dall'altro il Ministero nella successiva raccolta e gestione dei dati delle medesime delibere, posto che l'idea di unificare in un unico testo le due imposte comporta una semplificazione e tale aspetto non può che essere migliorativo rispetto allo status quo.

Esame complessivo.

Entrando nel dettaglio della proposta di legge, ci permettiamo di sottoporre le seguenti osservazioni.

La nuova imposta scaturente dalla proposta di legge comporta una fusione delle due componenti IMU e TASI nella "Nuova IMU", ma di fatto è una "acquisizione" della TASI da parte dell'IMU: la nuova imposta infatti perde le caratteristiche della TASI e mantiene l'impianto e la struttura dell'IMU.

La TASI era quella componente della IUC (Imposta Unica Comunale) connessa all'erogazione ed alla fruizione di taluni servizi comunali. Per la stessa era prevista una ripartizione nel caso in cui una unità immobiliare soggetta a TASI non fosse utilizzato direttamente dal titolare del diritto reale sullo stesso, tra il medesimo titolare e l'utilizzatore del bene, con la esplicita previsione che tale situazione determina la nascita di due differenti distinte ed autonome obbligazioni tributarie.

Ora tale fattispecie viene ad essere eliminata e questa operazione da un lato determina la riduzione del carico fiscale in capo all'utilizzatore dell'unità immobiliare, fruitore in ultima istanza dei servizi finanziati con la TASI, dall'altro determina invece in incremento della imposizione in capo al titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

Dal punto di vista dell'unità immobiliare questa operazione è neutra, ma dovrà essere prevista, a parere della scrivente Associazione, una modalità operativa che eviti un simile incremento della tassazione in capo al proprietario dell'unità immobiliare.

Le alternative tecniche possibili possono essere diverse, ma devono essere comunque tali che l'utilizzatore in ogni caso sia il soggetto passivo di una autonoma obbligazione tributaria.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Non è pertanto condivisibile la possibilità di una eventuale riaddebito della obbligazione in capo all'utilizzatore da parte del titolare del diritto reale, poiché questo aspetto semplicemente trasla il rischio di insolvenza dal soggetto attivo al proprietario dell'unità immobiliare.

Si deve invece ipotizzare - di fatto rivoluzionando il progetto di legge - di gestire la ex TASI non come l'IMU ma come la attuale TARI. E dunque, per CONFAPPI

L'INTENTO DI ACCORPARE IMU E TASI VOLTO A SEMPLIFICARE LA TASSAZIONE LOCALE È CERTAMENTE CONDIVISO DA CONFAPPI.

TALE SEMPLIFICAZIONE NON PUÒ PERÒ LIMITARSI AD UNA SOMMATORIA DI IMPOSTE ESISTENTI, MA DEVE ESSERE PIÙ AMBIZIOSA E FARE DELLA TASI UN TRIBUTO EFFETTIVAMENTE LEGATO AI SERVIZI – SERVICE TAX – A CARICO DEI DETENTORI A TITOLO PERSONALE DEGLI IMMOBILI, DEDUCIBILE DAL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE E DELLE IMPRESE E TALE DA SUPERARE L'ATTUALE SISTEMA DI IMPOSIZIONE PATRIMONIALE A CARICO DEI PROPRIETARI ATTRAVERSO UNA CONCEZIONE PIÙ MODERNA DELLA TASSA SUI SERVIZI.

SOLO COSÌ SI RAGGIUNGE L'OBIETTIVO DI UNA MAGGIORE EQUITÀ PER I CONTRIBUENTI E DI UNA PIÙ VIRTUOSA GESTIONE DEI SERVIZI DA PARTE DEI COMUNI.

Ciò a parte, il nuovo testo normativo nella premessa del mantenimento della invarianza del gettito tributario comporta delle modifiche minime essenzialmente legate alla abolizione della TASI e del tutto irrilevanti nella gestione della imposta.

Si è persa una opportunità di poter definire eventuali criticità della precedente normativa, risolvendo eventuali incertezze nella interpretazione normativa esistenti.

Questa operazione sarebbe stata fattibile a costo zero ad invarianza del gettito fiscale per il bilancio dello stato.

Si è preferito continuare a lasciare la interpretazione della normativa da un lato alla Agenzia delle Entrate/singoli Enti Locali e dall'altro al singolo contribuente con il rischio di una frammentazione e non uniformità della interpretazione normativa.

Sarebbe stato al contrario più opportuno a parere della scrivente Associazione intervenire sugli elementi di maggior criticità al fine di garantire certezza del diritto agli operatori e conseguentemente la riduzione del potenziale contenzioso.

Esame dell'articolato.

Con riferimento allo specifico proposta di legge si ritiene di dover evidenziare quanto segue:

1) Art.2 (presupposto). Non viene sostanzialmente modificato nulla rispetto al testo attualmente vigente. Viene confermato che il presupposto di base per la imposizione è il "possesso" di una unità immobiliare con la conferma dell'esclusione della abitazione principale salvo che la stessa sia classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

2) Art.3 (Soggetti dell'obbligazione tributaria) – Al comma 3 penultimo periodo viene espressamente previsto che "per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di IMU".

Ora a prescindere dalla definizione di chi sia il soggetto cui è applicabile tale periodo, sembra alquanto strano che avendo lo scopo sostanzialmente di predisporre l'unificazione Imu/Tasi si lascino in vita ancora residui della vecchia normativa.

3) Art.4 (Base Imponibile). Viene confermato al comma 4 alla lettera a) la riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico ed alla lettera b) per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzabili.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Continua a non capirsi la ratio dalla norma che impone al contribuente di dover pagare una imposta su di un immobile per il quale è acclarata la non utilizzabilità dello stesso in quanto inagibile ovvero inabitabile secondo le modalità richieste dalla norma.

A parere della CONFAPPI si deve poter procedere alla correzione di tale anomalia con l'occasione della introduzione della nuova IMU.

Non è infatti pensabile che il contribuente debba pagare le imposte su di una unità immobiliare inadatta allo scopo. Viene a mancare non tanto il presupposto, che come visto è indicato nel "possesso", ma viene a mancare del tutto l'indicatore di capacità contributiva del contribuente. Un immobile inabitabile e/o inagibile non deve essere considerato tale, soprattutto se tale fattispecie viene letta unitamente all'art.7 (Esenzioni), ove anche in questo caso vengono sostanzialmente riproposte le esenzioni IMU.

Inoltre non si comprende la differenza tra tali immobili e quelli eventualmente distrutti da terremoti, per i quali l'esenzione è prevista per legge.

4) Art. 4 (Base Imponibile Aree Fabbricabili). Il valore è costituito dal valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione. Data la oggettiva difficoltà applicativa nella determinazione del valore venale in comune commercio, i comuni come previsto ora dall'art. 11 comma 2 lettera d) con proprio atto determinano periodicamente i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ma vi sono degli elementi che gli stessi non considerano. Nella realtà avviene che vi siano elementi oggettivi che possono determinare il deprezzamento del valore venale di una area edificabile e che tali elementi non vengano solitamente previsti dai regolamenti comunali.

Stiamo parlando di elementi presenti nell'ambiente circostante l'area in oggetto che diminuiscono il valore commerciale della stessa (ad esempio: antenne per la telefonia mobile; presenza nelle vicinanze di luoghi potenzialmente inquinati, ecc.).

Si ritiene che tali elementi debbano essere considerati obbligatoriamente dagli enti locali se non nella determinazione previste dall'atto di cui al precedente art.11 comma 2 lettera d), quantomeno in sede di contraddittorio.

5) Art.5 comma 3 (Aliquote): Non viene tuttora superata una problematica che operativamente si riscontra. Le società immobiliari di costruzione terminata la costruzione sui beni merce rimasti invenduti non pagavano IMU sino a che tale condizione permaneva e sino a che non fossero locati. Avviene nella realtà che le medesime società al fine di coprire parzialmente le spese di gestione provvedano a locare a terzi tali unità immobiliari per periodi di tempo breve anche inferiore all'anno. L'Ente locale stante il tenore della norma, procede a recuperare a tassazione IMU per tutto l'anno, senza una riparametrazione della stessa al periodo di locazione dell'immobile stesso. Ora con la nuova disposizione nulla cambia al riguardo ma si prevede altresì non più l'esenzione generale per tali immobili lasciando la possibilità all'ente locale l'azzeramento della stessa.

A parte il generico aumento dell'imposizione poiché si passa dal regime di esenzione ad una aliquota ordinaria dello 0,1% con possibilità del comune di incrementarla fino a 0,25 o diminuirla sino all'azzeramento, nulla si dice rispetto alla fattispecie precedentemente evidenziata.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Si chiede pertanto che per i casi di specie si possa:

a. Tornare alla vecchia esenzione totale

b. Nel caso in cui tali immobili siano locati, la nuova IMU venga determinata pro rata temporis sulla base del periodo di locazione dell'immobile stesso.

E ancora: a parere di CONFAPPI, tutti i Comuni dovrebbero essere obbligati alla procedura di accertamento con adesione visto che al momento tale possibilità è prevista unicamente per i comuni che hanno disciplinato la materia mediante proprio regolamento. Potrebbero esistere ancora dei comuni che non hanno adottato tale regolamento con la conseguenza per il contribuente di adire la giustizia tributaria per far valere le proprie ragioni, senza possibilità di prevedere uno step intermedio che consenta di evitare il contenzioso. Se tale obbligo fosse previsto legislativamente, tutti i comuni sarebbero obbligati a gestire tale fase.

6) Art. 6 (Manovrabilità dell'imposta da parte dei comuni): si concorda espressamente nella disposizione di cui all'art.6 comma 1, che autorizza il Comune a modificare le aliquote nei limiti e nei casi di legge.

7) Art.8 (Applicazione dell'imposta e versamenti – comma 7): si regola il versamento IMU per le parti comuni condominiali dotate di autonoma rendita catastale. Soggetto tenuto al versamento è l'amministratore condominiale. Senonché il condominio può anche essere senza amministratore, sicché la distinzione deve avvenire solo tra i condomini che hanno nominato l'amministratore e condomini che ne sono privi. In quest'ultimo caso è necessario disciplinare chi sarà tenuto a tale adempimento.

8) Art. 8 (Applicazione dell'imposta e versamenti – comma 8): viene disciplinata la dichiarazione annuale IMU.

Si ritiene che in primo luogo non sia possibile demandare al Comune i soggetti tenuti a presentare o meno la dichiarazione IMU.

Inoltre, occorre regolamentare in questo punto ovvero in quello relativo alle sanzioni (Art.10 comma 2) anche la seguente fattispecie: il soggetto passivo è tenuto a presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i requisiti per la presentazione della medesima dichiarazione. Che cosa accade nel momento in cui il contribuente omette tale adempimento?

A parere della CONFAPPI è bene che tale fattispecie venga espressamente regolamentata nel senso che una volta sola il contribuente sia sanzionato per la omissione della dichiarazione.

Si ritiene anche dal tenore della norma che ritorni ad essere dovuta la dichiarazione annuale IMU. Nel tempo si sono verificate delle semplificazioni che hanno di fatto ridotte le casistiche in cui ora tale dichiarazione risulta essere dovuta, perché informazioni già in possesso vuoi dell'ente locale vuoi dell'amministrazione finanziaria.

Stante il tenore della norma sembrerebbe un ritorno al passato, con la reintroduzione di un adempimento inutile contenente dati già in possesso dell'Ente Pubblico ed in contrasto con il disposto dello Statuto del Contribuente Legge 27 luglio 2000, n. 212 articolo 6 comma 4: "... al contribuente non possono, in ogni caso, essere richiesti documenti ed informazioni già in possesso dell'amministrazione finanziaria ..."

Milano, 10 Luglio 2019

Il Presidente Nazionale CONFAPPI, Prof. Avv. Silvio Rezzonico
Il Responsabile tributi sulla casa, Dott. Roberto Quaranta

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it