

Audizione dell'**ANCIT**
(Associazione Nazionale dei Consulenti Tributari Italiani)

Presso la Commissione Finanze della Camera
nell'ambito dell'esame della Proposta di Legge C. 1429, recante
"Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)"

Roma 16 luglio 2019

Associazione Nazionale dei Consulenti Tributari Italiani
Via G.B. Moroni 32 – 20146 Milano – tel. 024692113 fax. 02700447577
info@ancit.it – www.ancit.it

Iscritta nella Sezione II dell'elenco Associazioni che posso rilasciare l'attestato presso il MISE

Iscritta nel Registro delle Libere Associazioni Professionale del CNEL

Associato e Membro del Comitato Ristretto del Co.L.A.P.

Membro della Commissione Ministeriale per gli Studi di Settore ora I.S.A. del Ministero dell'Economia e delle Finanze
Partner del Progetto "Percorsi Fiscali" del Dipartimento delle Politiche Fiscali del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Indice

| | |
|--|------|
| Premessa | 3 |
| Analisi dei contenuti del DDL 1429/C e possibili criticità | 4 |
| Osservazioni all'art. 2 | 4 |
| Osservazioni all'art. 3 | 5 |
| Osservazioni all'art. 4 | 5 |
| Osservazioni all'art. 5 | 6 |
| Osservazioni all'art. 6 | 7 |
| Osservazioni all'art. 7 | 7 |
| Osservazioni all'art. 8 | 7 |
| Osservazioni all'art. 9 | 8 |
| Osservazioni all'art. 10 | 8 |
| Osservazioni all'art. 11 | 8 |
| Sintesi delle osservazioni e proposte correlate | 9-10 |

Premessa

Cogliamo l'occasione per esprimere il nostro più sentito ringraziamento per la considerazione dimostrata da questa Onorevole Commissione Parlamentare nel voler conoscere le eventuali osservazioni della nostra Associazione nei confronti della proposta di legge, in quanto consapevole che i Tributaristi sono coloro che quotidianamente devono saper interpretare le norme per rendere i cittadini partecipi a qualsiasi tributo loro imposto. tralasciando qualsiasi premessa ci preme evidenziare che un'eventuale riforma dell'IMU (Imposta Municipale Propria) in quanto imposta patrimoniale, sebbene non la si voglia chiamare con tale definizione, acquisisce quale base imponibile le rendite catastali, più volte assoggettate a semplici rivalutazioni in percentuale, non consentendo un'equità nella determinazione della stessa IMU nei confronti dei possessori degli immobili in quanto solo per i nuovi accatastamenti vengono assegnate rendite catastali più consone al reale valore del mercato immobiliare.

Altresì, occorre evidenziare che i dati presi a base nella determinazione del tributo vengono estrapolati dalle visure catastali rese disponibili dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano, spesso lacunoso in quanto non aggiornato rispetto all'effettiva proprietà immobiliare che invece si può rilevare dalla Conservatoria Immobiliare, pertanto sarebbe opportuno che ai privati, ma ancor più agli Enti Locali, fosse consentito un accesso telematico facilmente gestibile dalla stessa Agenzia delle Entrate, ora Agenzia del Territorio ed anche Agenzia della Riscossione, in concorso con la SOGEI.

La proposta di legge si propone di seguire alcuni principi:

- non sottrarre risorse agli Enti locali;
- definire un'aliquota massima fissata al 10,6 per mille;
- semplificare il rapporto degli Enti locali ed i cittadini;
- uniformare le delibere comunali

Condividiamo tali principi e siamo disponibili a partecipare alla stesura della norma per evitare che la stessa sia oggetto di successive critiche, tenuto conto che lo stesso DL 34/2019 (l. 58/2019), di recente emanazione all'art. 4-septies, ha modificato l'art. 6 dello Statuto dei diritti del Contribuente prevedendo che modelli e istruzioni debbano essere comprensibili anche ai contribuenti sforniti di conoscenze in materia tributaria. L'Amministrazione finanziaria deve assicurare che il contribuente possa ottemperare agli obblighi tributari con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e più agevoli possibili. Nonché che il contribuente abbia a disposizione gli strumenti utili ad assolvere gli adempimenti richiesti, almeno 60 giorni prima del termine concesso per gli adempimenti medesimi.

Nel redigere la nuova IMU occorre anche considerare le modifiche apportare, sempre dal DL 34/2019, all'attuale IMU e TASI quali: l'esenzione dalla TASI per gli immobili merce, le agevolazioni IMU concesse alle società agricole, la soppressione dell'obbligo dichiarativo per gli immobili locati a canone concordato e per quelli concessi in comodato, il differimento dei termini di presentazione della dichiarazione IMU.

Associazione Nazionale dei Consulenti Tributari Italiani
Via G.B. Moroni 32 – 20146 Milano – tel. 024692113 fax. 02700447577
info@ancit.it – www.ancit.it

Iscritta nella Sezione II dell'elenco Associazioni che posso rilasciare l'attestato presso il MISE

Iscritta nel Registro delle Libere Associazioni Professionale del CNEL

Associato e Membro del Comitato Ristretto del Co.L.A.P.

*Membro della Commissione Ministeriale per gli Studi di Settore ora I.S.A. del Ministero dell'Economia e delle Finanze
Partner del Progetto "Percorsi Fiscali" del Dipartimento delle Politiche Fiscali del Ministero dell'Economia e delle Finanze*

Analisi dei contenuti del DDL 1429/C e possibili criticità

L'art. 2 "Presupposto dell'imposta e definizioni" sono il possesso di un'abitazione principale o assimilata.

Iscritto o iscrivibile nel catasto

Il secondo comma, alla lettera a) prevede che l'unità immobiliare sia iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.

La presente formulazione non è chiara in quanto se l'unità immobiliare è iscritta in catasto ha una rendita conosciuta e conoscibile ai terzi, altresì certa, sulla quale determinare l'ammontare dell'imposta dovuta. La locuzione "**che deve essere iscritta**" lascia adito ad un possibile contenzioso che nel redigere la nuova norma si potrebbe evitare.

Sempre nel secondo comma si riporta quanto segue: "il fabbricato di nuova costruzione è soggetto alla nuova IMU a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato." Riteniamo che la locuzione "**ovvero, se antecedente, data in cui è comunque utilizzato**" sia da estrapolare da questo articolo, ma che possa essere inserita nell'art. 10 che norma le sanzioni, ove si possono prevedere eventuali sanzioni in caso di occupazione di immobile senza il prescritto accatastamento con rendita catastale definitiva.

Sempre il secondo comma alla lettera b) richiama la stessa infelice locuzione: "immobile, iscritto o che deve essere iscritta nel catasto", anche in questo caso riteniamo opportuno escludere la dicitura "**o che deve essere iscritta in catasto**" in riferimento a quanto precedentemente indicato.

Nel proseguo, sempre alla lettera b) del secondo comma si richiama l'agevolazione prevista per i cittadini italiani iscritti all'AIRE e si riconosce l'agevolazione esclusivamente nei confronti dei pensionati a condizione che gli stessi siano già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza. A nostro parere, se si intende riconoscere l'agevolazione ai cittadini italiani iscritti all'AIRE, la locuzione non deve recare dubbi sul fatto che il cittadino sia o meno pensionato al fine di evitare inutili contenziosi. Inoltre, se si vuole riconoscere l'agevolazione, la si riconosce a tutti i cittadini italiani iscritti all'AIRE, oppure non la si riconosce a nessuno in quanto sono molti e sempre più numerosi i cittadini italiani che si recano all'estero per motivi di sopravvivenza e lavoro.

Con riferimento all'art. 2, lettera b), numero 5) si ritrova la locuzione "Iscritto o iscrivibile nel catasto". A tale riguardo richiamiamo quanto già esposto, in quanto la dicitura "**iscrivibile in catasto**" lascia aperta la strada del contenzioso in assenza di una rendita catastale certa.

Area fabbricabile - edificabile

Art. 2, secondo comma, lettera d) - Sul concetto di area fabbricabile ci teniamo ad evidenziare che l'assoggettamento ad imposta non deve più essere lasciato alla decisione dei Comuni, ma tale deve essere solo a seguito dell'approvazione definitiva degli strumenti

urbanistici attuativi e pertanto la sua tassazione deve decorrere esclusivamente dal momento in cui sia possibile ottenere il titolo abilitativo grazie al quale l'area diviene effettivamente utilizzabile a scopo edificatorio.

Riteniamo opportuno sottolineare come i Comuni, negli anni, siano ricorsi allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'approvazione della Regione, nel riconoscere diverse zone come aree fabbricabili anche in assenza della loro effettiva edificabilità, per un mero apporto di cassa.

Ci preme sottolineare come una tassazione anticipata su un'area destinata a creare patrimonio immobiliare debba essere invece incentivata proprio alla realizzazione del patrimonio stesso e pertanto non generare imposte sino al completamento del patrimonio. In sintesi riteniamo opportuno che il cittadino, come le imprese edili, possano investire i loro capitali nella realizzazione oppure al recupero di immobili esistenti anziché vedersi tassati su una possibile ipotesi di realizzazione.

Art. 3 "Soggetti dell'obbligazione tributaria"

Riteniamo necessario evidenziare che al secondo comma dell'art. 3 sarebbe opportuno prevedere la possibilità, per i soggetti passivi, sempre nel rispetto *degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti a ogni singola quota di possesso*, la possibilità che il pagamento possa essere eseguito anche da uno solo dei comproprietari, senza demandare al Comune la possibilità di **riconoscere il pagamento di un comproprietario a favore dell'altro oppure degli altri comproprietari con regolamento comunale.**

Negli anni molti Comuni hanno sanzionato i comproprietari che avevano omesso il versamento in quanto eseguito dagli altri comproprietari, obbligando coloro che avevano pagato in eccesso a presentare domanda di rimborso, in quanto tale modalità di assolvimento dell'imposta non era prevista dal regolamento comunale, si veda come esempio il Comune di Genova.

Art. 4 "Base imponibile"

Il primo comma prevede espressamente che: *"Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione"* di fatto entra in contraddizione con il secondo comma in quanto eventuali **variazioni di rendita** si fanno decorrere dalla data di ultimazione dei lavori ovvero **dalla data di utilizzo.**

Sarebbe opportuno stabilire un principio tale che per le eventuali variazioni di rendita intervenute in corso d'anno, a seguito della comunicazione di fine lavori, si applichino esclusivamente, per la determinazione dell'imposta, dall'anno successivo.

Presupposto che la **data di utilizzo** deve essere dimostrata, a tale riguardo richiamiamo quanto già detto in merito al concetto di **iscrivibile in catasto**. Riteniamo più opportuno inserire tale assunto nell'art. 10 (sanzioni).

Con riguardo all'art. 4, quarto comma, lettera *b*) sarebbe utile fosse lo stesso legislatore a prevedere non tanto una riduzione della base imponibile nella misura del 50%, quanto piuttosto un'**esenzione totale** in caso di **interventi di recupero dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** al fine di consentirne il loro recupero edilizio. Tale esenzione dovrebbe operare sino alla data di fine lavori; successivamente al recupero, sarebbe altresì opportuno che lo stesso legislatore prevedesse il riconoscimento di una riduzione dell'imposta del 50% anche per un successivo periodo (per esempio cinque anni), tenuto conto che in caso di recupero edilizio il Comune usufruirebbe del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 5 "Aliquote"

L'art. 5 ripropone in larga parte le attuali aliquote. Il terzo comma, ultimo periodo, assoggetta a tassazione "i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 o diminuirla fino all'azzeramento".

Essendo ben consci delle attuali difficoltà in cui si trova il settore edile riteniamo necessario porre in evidenza che tali immobili (beni merce), già esentati dal DL 34/2019 dalla TASI, rientrano nuovamente nella tassazione ai fini IMU mentre dovrebbero di fatto esserne esclusi. Altresì nell'articolo 5 non viene fatto alcun richiamo ai fabbricati acquistati dalle imprese edili per eseguirvi opere di ristrutturazione e/o restauro al fine di destinarli alla successiva rivendita (da considerarsi sempre beni merce - magazzino). In alcuni casi tali immobili vengono demoliti e l'impresa subisce una tassazione sulla c.d. area edificabile/fabbricabile. La proposta che riteniamo utile avanzare riguarda la totale esenzione dall'imposizione sia per le aree fabbricabili che per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita in possesso delle imprese edili, come già previsto dall'art. 13, comma 9-bis del DL 201/2011, in vigore dall'anno 2013 e dall'esenzione dalla TASI prevista dal DL 34/2019, all'art. 3-bis.

Riteniamo inoltre di poter proporre che le aliquote della nuova IMU vengano prefissate dal legislatore entro una tabella che i Comuni debbano esclusivamente compilare ed inoltrare al MEF entro 90 giorni utili prima della scadenza del pagamento fissata al 16 dicembre di ciascun anno, nonché rese disponibili in formato XML oppure XBRL a tutti gli utenti ed alle software house almeno 60 giorni prima, come previsto dalle modifiche apportate dall'art. 4-septies, del DL 34/2019, il quale ha modificato l'art. 6 dello Statuto dei diritti del Contribuente, già citato in premessa.

Art. 6 "Manovrabilità dell'imposta da parte dei comuni"

Con riguardo all'art. 6 riteniamo opportuno evidenziare quanto già espresso all'art. 4, ovvero la necessità di prevedere, già da parte del legislatore, un azzeramento dell'imposizione dei fabbricati dichiarati inagibili, oppure inabitabili, poiché questo tipo di intervento fornirebbe ai Comuni la possibilità di incentivare l'investimento immobiliare nel territorio comunale, ricavando maggiori entrate dagli oneri di urbanizzazione.

Con riguardo ai fabbricati inagibili o inabitabili è del tutto evidente il ricorso dei cittadini ad accatastarli in categoria F/2 (collabenti) che ne comporta la perdita di qualsiasi rendita catastale.

Nel rispetto della potestà del Comune di apportare modifiche alle aliquote standard, richiamiamo la necessità di poter reperire tali informazioni in un formato altresì standard, allo scopo di facilitare i cittadini e tutti gli altri soggetti che procedono a determinare l'ammontare dell'imposta dovuta come già esposto nel commento al precedente articolo 5 della proposta di legge.

A tale riguardo ci sia consentito il richiamo alla delibera del Comune di Quincinetto (To), la quale prevedeva la riduzione del 15% dell'aliquota stabilita per gli altri fabbricati diversi dall'abitazione principale a condizione che l'immobile fosse situato ad un'altezza superiore ai 750 metri s.l.m. e distasse dalla strada comunale non meno di cinque minuti a piedi.

Art. 7 "Esenzioni"

Dalla lettura dell'art. 7, terzo comma, appare evidente che, nel limitare l'esenzione agli Enti del Terzo settore, ne resterebbero esclusi gli immobili istituzionali degli Enti paritetici. A tale fine consigliamo il rinvio a quanto previsto dall'art. 7, comma 1, lettera i) del DLgs 504/1992 (ICI).

In generale, pertanto, prevedere l'esenzione anche a favore degli Enti che svolgono attività assistenziali, previdenziali, sanitarie e didattiche.

Art. 8 "Applicazione dell'imposta e versamenti"

L'art. 8 richiama quale termine di pubblicazione sul sito del MEF la data del 28 ottobre di ciascun anno. Tale data è in contrasto con quanto previsto dall'art. 4-septies, del DL 34/2019 (L. 58/2019), il quale ha previsto che il contribuente abbia a disposizione gli strumenti utili ad assolvere gli adempimenti che gli sono richiesti, almeno 60 giorni prima del termine concesso al contribuente per gli adempimenti medesimi. A tale fine, sia la data del 28 ottobre sia la data del 14 ottobre per l'inserimento, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, delle delibere, nonché delle aliquote e della detrazione risultanti dalle delibere, devono essere modificate ed anticipate.

All'art. 8, comma 6) si prevede che il pagamento avvenga tramite "un **apposito bollettino di conto corrente postale**, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani". Riteniamo necessario evidenziare che il bollettino può, anzi **deve, essere sostituito dal modello F24** sia esso semplificato oppure normale, al fine di consentire ai cittadini di poter procedere alla compensazione del tributo dovuto con eventuali altri crediti erariali. La possibilità di poter compensare l'IMU con crediti erariali (IRPEF, Addizionali Regionali e/o Comunali, IVA, eccetera), deve altresì essere inserita nello stesso articolo.

Al comma 8 occorre aggiornare la data del 30 giugno dell'anno successivo alla data del 31 dicembre, in quanto termine variato dal DL 34/2019.

Art. 9 "Deducibilità ai fini delle imposte sui redditi"

La norma proposta non è coordinata con il DL 34/2019. **Sarebbe più opportuno prevederne l'integrale deducibilità.**

Art. 10 "Sanzioni"

Prevedere l'inserimento nell'art. 10 di quanto richiamato in precedenza in merito all'art. 2 relativamente al fatto che se il soggetto non procede con l'iscrizione catastale viene assoggettato a sanzione ed al recupero dell'imposta non versata in base ai valori catastali

processati dal Comune. Tale sanzione può rendersi applicabile anche in caso di occupazione precedente all'accatastamento.

9

Art. 11 "Riscossione dell'imposta"

Riteniamo opportuno che quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, lettera a) venga già definito e fissato dal legislatore per evitare eventuali differenze tra Comune a Comune che potrebbero trarre in inganno il cittadino. A tale riguardo vedasi quanto già citato all'art. 3

Eliminate totalmente dal secondo comma le lettere c) e d), in quanto l'eventuale diritto al rimborso per le "aree divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità e alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici" consente ai Comuni di poter incassare l'imposta senza doverla poi restituire e ciò invaliderebbe inoltre i bilanci e la mancanza di copertura di spese già sostenute. Altresì, in merito alle aree fabbricabili si rimanda a quanto detto con riferimento all'art. 2.

Sintesi delle osservazioni e proposte correlate

- Art. 2 L'Assenza di iscrizione in catasto di un immobile non consente di poter determinare un valore certo sul quale calcolare l'imposta dovuta. **Sarebbe opportuno prevedere una specifica sanzione in caso di mancata iscrizione catastale ed inserirla nell'art. 10 – Rivedere l'agevolazione applicata esclusivamente ai Pensionati iscritti all'AIRE** – Assoggettare a tassazione l'area "fabbricabile" solo a seguito dell'approvazione definitiva degli strumenti urbanistici attuativi, pertanto solo successivamente al momento in cui sia possibile ottenere il titolo abilitativo; a nostro avviso **la tassazione sulle aree fabbricabili non dovrebbe in nessun modo essere applicata** in quanto scoraggia l'investimento sia da parte dei privati che delle imprese ed i valori attribuiti/attribuibili alle predette aree non sono valori reali.
- Art. 3 Stabilire già nella norma che **si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri**, al fine di evitare incomprensioni ai cittadini nonché l'applicazione di sanzioni da parte dei Comuni e il mancato rimborso per eccesso di versamento a seguito di mancata istanza di rimborso nei termini.
- Art. 4 Prevedere **l'esenzione totale dall'imposta a seguito di domanda di ristrutturazione e/o restauro degli immobili dichiarati inagibili e/i inabitabili**.
- Art. 5 **Escludere** dall'imposta gli **immobili** c.d. **merce** delle imprese edili, sia per i fabbricati recuperati che per quelli costruiti, ed **escludere** dall'imposta le **aree edificabili** ed i **fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione**.
- Art. 6 Il Comune deve rendere disponibili le **aliquote IMU** in un **formato standard nazionale** e facilmente reperibile da tutti i cittadini tramite il MEF in formato XLM ovvero XBRL
- Art. 7 Riconfermare le esenzioni anche a tutti gli Enti che svolgono attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, eccetera (come previsto dall'art. 7, comma 1, lettera i) del DLgs 504/1992 - ICI).
- Art. 8 **Sostituzione del bollettino con il modello F24 e prevederne la possibilità di compensazione con altri crediti erariali** – Aggiornare i termini di pubblicazione delle aliquote e delle delibere al nuovo art. 6 dello Statuto dei diritti del contribuente.

Art. 9 **Inserire l'integrale deducibilità dai redditi di impresa e di lavoro autonomo.**

Art. 10 Prevedere nell'art. 10 l'inserimento di eventuali **sanzioni per l'omesso accatastamento** ovvero per **l'occupazione dell'immobile in assenza di accatastamento.**

Art. 11 Eliminare la lettera *a)* dal primo comma in quanto già prevista dal legislatore – Eliminare, altresì, le lettere *c)* e *d)* dal secondo comma in quanto non si procede a tassazione delle aree prive del permesso di costruire.

Delegazione/Relatori:

Dott. Luigi Pessina – Presidente Nazionale ANCIT

Dott. Antonino Franchina – Consigliere Nazionale ANCIT

Dott. Stefano Eugenio Maria Perego – Consigliere Nazionale ANCIT

Dott. Salvatore Spampinato – Consigliere Nazionale ANCIT