



ASSOCIAZIONE TRIBUTARISTI ITALIANI

Iscritta nell'elenco tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi e per gli effetti della Legge 4/2013

Nel ringraziare la Presidente e gli Onorevoli componenti della VI Commissione Finanze della Camera dei Deputati per aver ritenuto opportuno il confronto con i diretti interessati, fra cui l'Associazione che mi onoro di rappresentare, sulla proposta di legge di riforma dell'IMU e TASI, depositiamo il presente contributo a seguito dell'approfondita analisi delle tre proposte di Legge (1429, 1904 e 1918).

Nel precisare che le tre citate proposte di Legge si sovrappongono almeno per il 90 per cento del loro contenuto e che viene apprezzata la strada per la semplificazione attraverso l'accorpamento di IMU e TASI, dobbiamo preliminarmente soffermarci sull'elemento principale che, a nostro avviso, costituisce la vera riforma in materia di IMU e TASI.

Tale elemento è costituito dalla necessità di analizzare l'origine dell'IMU e della TASI.

L'IMU è un'imposta patrimoniale che può essere considerata anche "una costola" dell'IRPEF in quanto, al fine di favorire il federalismo fiscale comunale, la tassazione IRPEF degli immobili non locati è stata sostituita dall'IMU.

La TASI, invece, è una tassa che viene sostenuta per usufruire dei servizi indivisibili forniti dal Comune.

Accorpare una imposta ed una tassa rappresenta una difficile armonizzazione proprio perché fondate sui presupposti completamente differenti.

Ovviamente si comprende facilmente che il tutto deve garantire il necessario gettito di cui hanno bisogno i Comuni per i servizi da erogare ai cittadini.

Pertanto sarebbe più opportuno, nell'ottica della semplificazione, abolire la TASI e parlare solo di progetto di Legge per la "NUOVA IMU".

Premesso quanto sopra, ed entrando nel merito delle proposte di Legge di cui trattasi, cogliamo l'occasione per suggerire una linea comune alle nostre osservazioni ovvero la necessaria garanzia dell'equità ed uguaglianza nell'applicazione dell'imposta fra tutti i contribuenti e la conseguente semplificazione a tutto vantaggio per tutti i soggetti coinvolti da questa imposta.

Quanto detto è possibile realizzarlo unicamente attraverso una Legge che stabilisca elementi certi ed immutabili dai Comuni:

1) l'aliquota dell'imposta: deve essere unica e non modificabile, su tutto il territorio nazionale. D'altro canto l'aliquota è applicata su un valore che risente della rendita catastale già, di per se, differenziata a seconda della localizzazione dell'immobile. Questo permette di eliminare l'attuale complessità nella determinazione dell'imposta da versare a seguito delle delibere comunali (ricordiamo che i Comuni in Italia sono 7914), non sempre tra l'altro puntuali, che determinano evidenti disparità di trattamento con conseguente violazione delle norme costituzionali (art. 3 e art. 53 della Carta Costituzionale) in materia di eguaglianza fra i cittadini e concorrenza alla spesa pubblica.

L'aliquota unica snellirebbe tutto l'iter per la determinazione dell'imposta da pagare (immaginate cosa accade ora negli Studi Professionali che debbono attendere le modifiche dei software per il recepimento delle 7914 delibere comunali!!!); i Comuni avrebbero più facilità nell'invio dei bollettini precompilati (previsto dalle proposte di Legge



ASSOCIAZIONE TRIBUTARISTI ITALIANI

Iscritta nell'elenco tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi e per gli effetti della Legge 4/2013

di cui trattasi con nostra condivisa soddisfazione); permetterebbe una più snella azione di controllo sulle imposte da versare anche da parte dei Comuni più piccoli ed eviterebbe gran parte dei numerosi contenziosi che attualmente esistono in materia di IMU con conseguente contenimento dei costi legali.

Anche la detrazioni d'imposta deve essere prevista per Legge (può essere mantenuta ad € 200,00) e non può essere modificata dai Comuni.

L'aliquota unica potrebbe essere fissata, a nostro avviso, nella misura dello 0,80% (0,04% in più rispetto all'aliquota ordinaria attualmente prevista per l'IMU pari allo 0,76%) al fine di garantire le medesime entrate a seguito dell'eliminazione della TASI.

2) esenzioni, agevolazioni, riduzioni dell'aliquota dell'imposta: in linea con il principio di uguaglianza ed equità garantito dalla Carta Costituzionale ed in coerenza con quanto affermato al precedente punto, anche la disciplina delle riduzioni, esenzioni ed altre agevolazioni deve essere stabilita dalla Legge ed immodificabile da parte dei Comuni.

Pensare che quanto previsto all'art. 2 – punto 5 della proposta di Legge n. 1429 - possa essere oggetto di differente valutazione da comune a comune (.....*I Comuni possono*.....) evidenzia la potenziale disparità di trattamento fra cittadini aventi la medesima condizione sociale.

Il rispetto dei fondamentali e Costituzionali principi di uguaglianza ed equità nel contesto del federalismo fiscale e la semplificazione degli adempimenti burocratici costituiscono la vera riforma in materia di IMU che concretamente può essere definita "LA NUOVA IMU".

Auspichiamo una vera e coraggiosa svolta in materia di semplificazione e non un lieve ritocco, a nostro avviso, alle normative in materia di IMU e TASI.

Nello specifico ci permettiamo di suggerire alcuni interventi di precisazione, modifica ed integrazione nelle proposte di Legge di cui trattasi:

ARTICOLO 2 - 2° COMMA – Lettera c) punto 5 DELLA PROPOSTA DI LEGGE N. 1429

Suggeriamo di eliminare le parole "*I Comuni possono*.." e riformulare il periodo nel seguente modo: "*Viene considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o strutture sanitarie a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In presenza di unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o strutture sanitarie e non hanno parenti entro il terzo grado e con un ISEE non superiore ad € 25.000,00, la stessa è considerata abitazione principale anche se locata. In caso di più unità immobiliari, le predette agevolazioni possono essere applicate ad una sola unità immobiliare.*"

Il fatto di esentare anche l'unità locata ha un suo significato nel fatto che l'anziano o disabile che non ha parenti entro il terzo grado, un ISEE inferiore ad € 25.000,00 e che ha la residenza negli istituti ha necessità di avere il sostegno finanziario che insieme alla pensione gli permette di sostenere le rette mensili stabilite dai vari istituti. La locazione,



ASSOCIAZIONE TRIBUTARISTI ITALIANI

Iscritta nell'elenco tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi e per gli effetti della Legge 4/2013

nel caso specifico, è ancorata ad una duplice condizione: l'obbligo dell'acquisizione della residenza in istituti di ricovero perché solo e senza parenti e la necessità di locare l'unità immobiliare per avere le risorse per far fronte alle rette mensili degli istituti.

ARTICOLO 4 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

Comma 3: per le aree fabbricabili è necessario stabilire un criterio per la determinazione del valore al fine di evitare i numerosissimi contenziosi in corso fra i Comuni, che determinano il valore sulla base di elementi (indice di edificabilità, destinazione d'uso, ecc.) stabiliti con delibere senza tener conto delle reali condizioni di impedimenti tecnici (per citarne alcuni: servitù, morfologia, presenza di elettrodotti, forti pendenze, ecc.) e dei reali valori di mercato, ed i contribuenti che sono proprietari di aree edificabili i cui valori di mercato sono ben lontani da quelli stabiliti dalle delibere comunali.

Suggeriamo, al fine di derimere le controversie, di adottare il criterio del valore medio di mercato basato sulle vendite di aree situate nel medesimo comune ed aventi analoghe caratteristiche.

In mancanza di tali elementi prevedere che, in caso di controversia, i valori stabiliti dai Comuni siano oggetto di contraddittorio obbligatorio e preventivo con i contribuenti ed i loro tecnici.

Comma 4 lettera b) fabbricati inagibili e inabitabili: prevedere l'esenzione al 100% dell'imposta sino a quando permane lo stato di inagibilità e/o inabitabilità;

Comma 4 lettera c) unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazioni principali: eliminare l'obbligo della registrazione del contratto sostituendo tale adempimento con una dichiarazione in carta libera autocertificata da consegnare al Comune (o inviare a mezzo pec). Il Comune ha la possibilità di verificare quanto dichiarato attraverso la residenza stabilita dall'utilizzatore ed anche attraverso la verifica delle utenze attivate dal concessionario.

ARTICOLO 5 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

Comma 1: prevedere che l'aliquota per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e per le relative pertinenze, sia stabilita in misura fissa dello 0,4%. Per i principi precedentemente evidenziati deve essere garantita l'eguaglianza dell'obbligo di legge costituzionalmente garantito.

Nei successivi commi debbono essere eliminati tutti i discrezionali interventi modificativi adottati dai Comuni secondo quanto detto nelle premesse della presente relazione.

Comma 3- immobili "merce": (penultimo ed ultimo periodo delle proposte di Legge di cui trattasi). Gli immobili posseduti da imprese costruttrici o società immobiliari che sono considerati immobili merce in attesa di essere venduti, e che non siano locati, debbono godere della esenzione sino a quando permane lo status di "bene merce". In caso di locazione anche temporanea l'IMU è dovuta e rapportata al periodo della locazione.



ASSOCIAZIONE TRIBUTARISTI ITALIANI

Iscritta nell'elenco tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi e per gli effetti della Legge 4/2013

ARTICOLO 6 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

Comma 1, 3 e 4) Riteniamo, per i principi esposti, che i Comuni non possono “manovrare” l’imposta stabilita per cui vanno eliminati i suddetti commi.

Comma 2) Proponiamo che venga prevista per Legge una riduzione dell’imposta pari al 50% in caso di immobili locati con contratto a canone concordato. Questa riduzione potrebbe essere utile a stimolare la sottoscrizioni di canoni concordati al fine di evitare forme di evasione. L’eventuale minor gettito verrebbe riequilibrato dal maggior gettito ai fini IRPEF ottenuto dalla tassazione dei canoni dichiarati.

ARTICOLO 7 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

Prevedere espressamente l’esenzione da IMU Per gli immobili affidati dai Comuni e/o dalle Regioni ai Domini Collettivi, Comunanze Agrarie, Università Agricole per essere utilizzati, istituzionalmente, all’erogazione di servizi per la collettività. L’esenzione si fonda sul fatto che tali immobili sono indisponibili ed invendibili da parte dei Domini Collettivi che hanno l’obbligo di destinarli a servizi utili per le collettività locali sotto stretta “sorveglianza” degli Enti concedenti. Pertanto ai fini IMU riteniamo che tali immobili debbono essere considerati esenti alla medesima stregua degli immobili posseduti dallo Stato e dagli Enti Pubblici (art. 9 – comma 8 primo e secondo periodo del D.Lgs. 23 del 2011 e Art. 7 – comma 1 – lett. b), c), d), e), f), h) e i) del D.Lgs 504 del 1992.

c) **immobili “merce”**: (art. 5 comma 3 penultimo ed ultimo periodo delle proposte di Legge di cui trattasi). Gli immobili posseduti da imprese costruttrici o società immobiliari che sono considerati immobili merce in attesa di essere venduti, e che non siano locati, debbono godere della esenzione sino a quando permane lo status di “bene merce”. In caso di locazione anche temporanea l’IMU è dovuta e rapportata al periodo della locazione.

ARTICOLO 8 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

Ove venisse condivisa la nostra osservazione di cui in premessa (aliquota unica stabilita per Legge) si raggiungerebbe un grado di semplificazione notevole attraverso anche l’eliminazione dei commi 4 e 5 dell’Art. 8 della proposta di Legge 1429. Questo aspetto ridurrebbe, inoltre, anche le problematiche connesse all’accertamento e contenzioso semplificando notevolmente anche l’attività dei comuni soprattutto dei più piccoli che sono meno strutturati.

ARTICOLO 10 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

In materia di sanzioni dobbiamo evidenziare la sproporzione fra il mancato ed insufficiente versamento (sanzione del 30%) e la mancata presentazione della dichiarazione IMU (sanzione dal 100 al 200 per cento dell’imposta).

A tal proposito è necessario, a nostro avviso, operare una differenziazione fra la mancata presentazione della dichiarazione ma con i versamenti effettuati regolarmente dalla mancata presentazione della dichiarazione e dal



ASSOCIAZIONE TRIBUTARISTI ITALIANI

Iscritta nell'elenco tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi e per gli effetti della Legge 4/2013

mancato versamento dell'imposta.

Schematicamente riteniamo e proponiamo che il regime sanzionatorio venga disciplinato come segue:

- a) mancato versamento dell'imposta: sanzione pari al 30% dell'imposta;
- b) mancata presentazione della dichiarazione IMU e versamento effettuato correttamente ed entro i termini: sanzione fissa pari ad € 150,00;
- c) mancata presentazione della dichiarazione IMU e versamento parziale dell'imposta: sanzione fissa € 200,00 per la mancata presentazione della dichiarazione IMU e 30% di sanzione sulla parte d'imposta non versata;
- e) mancata presentazione della dichiarazione IMU e mancato versamento dell'imposta: sanzione pari al 150% dell'imposta da versare, con un minimo di € 300,00, per la mancata presentazione della dichiarazione IMU e 30% di sanzione sull'imposta non versata.

Ai ritardati pagamento dell'imposta si applicano gli interessi e per le sanzioni vale il principio del ravvedimento operoso

ARTICOLO 11 DELLA PROPOSTA DI LEGGE 1429

In merito riteniamo sia da armonizzare quanto previsto al comma 2, lettera d) con quanto suggerito nella presente relazione in riferimento all'art. 4 – comma 3 – in materia di aree fabbricabili.

In merito al comma 2 – lettera a), riteniamo che tale comma sia da eliminare in quanto ciascun titolare è autonomo soggetto passivo d'imposta.

Auspiciando di aver dato un contributo utile all'esame delle proposte di Legge 1429, 1904 e 1918, riguardanti la "NUOVA IMU", restiamo a completa disposizione per eventuali approfondimenti.

Rag. Enrico Peruzzo *

*Presidente Nazionale
A.T.I. Associazione Tributaristi Italiani*

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.