



- Iscritta Elenco Associazioni c/o Ministero della Giustizia (Art. 26 D.Lgs. 206/2007)
 - Iscritta Elenco Associazioni Ministero Sviluppo Economico (Legge n. 4/2013)
 - Iscritta Elenco Nuove Professioni CNEL al n. 67
 - Aderente CNA Professioni
 - Socio UNI
 - Aderente Confederazione Sindacale Italiana delle Libere Associazioni Professionali (CONSAP)
-
- Legalmente riconosciuta D.P.R. 361/2000 • Reg. Pers. Giuridiche di Roma n. 63/2001

AUDIZIONE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRIBUTARISTI LAPET

nell'ambito dell'esame della proposta di Legge C.1429

recante "Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)"

CAMERA DEI DEPUTATI

VI COMMISSIONE FINANZE

Roma, 16 luglio 2019

Onorevoli Deputati,

la proposta di legge in commento intende introdurre un'imposta destinata a sostituire sia l'IMU che la TASI, con l'effetto che la nuova imposta accorperà in sé sia la componente di natura patrimoniale - prima assolta dall'IMU - sia la componente legata al finanziamento dei servizi indivisibili - prima assolta dalla TASI.

La proposta di legge ripropone lo schema dell'ICI, quindi di un tributo istituito e regolato dalla legge statale, con ridotti margini di autonomia concessi ai Comuni in materia di aliquote, deduzioni e detrazioni.

La riforma in commento conferma l'anomalia della doppia esenzione Irpef/Imu sulla prima casa non di lusso, benché giustificata da ragioni di equità, e conserva il meccanismo di determinazione della base imponibile collegato ad un sistema di valori catastali ormai superato.

Pertanto anche nella riforma sembra che gli immobili continueranno ad essere il bancomat del fisco, nonostante l'aumento delle imposte patrimoniali abbia avuto un evidente effetto recessivo sul mercato immobiliare.



Ciò premesso i Tributaristi Lapet auspicano una innovazione nella determinazione della base imponibile che possa correggere gli effetti distorsivi dell'imposizione catastale, un aumento delle somme deducibili dall'IMU e la piena deduzione dell'IMU dalle imposte sui redditi e, infine, una profonda semplificazione del sistema.

Presupposto e base imponibile

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, tuttavia non costituisce presupposto dell'imposta il possesso dell'abitazione principale o di un'abitazione ad essa assimilata, salvo che si tratti di una unità abitativa classificata in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

La nuova IMU esclude da imposizione l'abitazione principale alle stesse condizioni dell'imposta previgente, confermando l'anomalia della doppia esenzione Irpef/Imu sulla prima casa non di lusso.

Anche la base imponibile della nuova IMU, analogamente a quella delle imposte patrimoniali che l'hanno preceduta, resta ancorata al valore catastale degli immobili, corretto dai moltiplicatori originariamente introdotti dall'articolo 13, co. 4, D.l. 201/2011 e riproposti nell'articolo 4 del progetto di legge in commento.

Non diversamente dalle imposte previgenti, quindi, anche la base imponibile della nuova IMU è determinata sulla base di coefficienti univoci per tutto il territorio nazionale.

Tuttavia, mentre la base imponibile dell'imposta è uniforme su tutto il territorio nazionale, proprio perché sono uniformi i valori catastali ed i relativi moltiplicatori, i valori di mercato degli immobili presentano notevoli differenze territoriali.

Ne risulta, come evidenziato anche dall'Agenzia delle Entrate, un sistema fortemente iniquo, a causa della distanza tra i valori di mercato e quelli catastali, distanza



peraltro non omogenea tra le singole unità immobiliari e, per aggregazione, tra i diversi territori.

Pertanto ragioni di equità del prelievo e di coerenza con il principio del beneficio, impongono di correggere la base imponibile dell'imposta adeguandola al valore di mercato degli immobili, ovvero ad altri parametri che siano espressivi di un'equa ripartizione delle pubbliche spese

Qualora il legislatore intendesse aderire ad una concezione classica di capacità contributiva, intesa come manifestazione di forza economica, l'adeguamento della base imponibile ai valori di mercato potrebbe essere ottenuto mediante l'introduzione di un coefficiente, che tenga conto dei valori medi risultanti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Dall'altra parte, invece, la base imponibile dell'imposta potrebbe essere determinata valorizzando altri valori immanenti nell'ordinamento nazionale ed in quello comunitario, come il principio chi inquina paga.

In questo senso si condividono le proposte dell'ANCE destinata ad introdurre nella determinazione della base imponibile un coefficiente che, tenendo conto della prestazione energetica, agisca in maniera inversamente proporzionale sulla rendita catastale, valorizzando il minor impatto ambientale del fabbricato.

In tal modo verrebbe ulteriormente valorizzata la riqualificazione immobiliare e, per aggregati territoriali, anche la riqualificazione urbana.

Entrambe le soluzioni consentono di ridurre a la differenza tra il valore catastale e gli indici di capacità contributiva assunti come parametro di ragionevolezza del prelievo immobiliare, e verrebbe, inoltre, corretta la disomogeneità tra le diverse unità immobiliari ed i diversi territori.

E' senz'altro vero che alcuni contribuenti subirebbero un incremento dell'imposta, tuttavia, dall'altra parte, altrettanti contribuenti beneficerebbero di una riduzione dell'imposta.



In ogni caso, poiché si tratta di un'imposta sul patrimonio, la base imponibile dovrebbe tenere conto dei costi di gestione dell'immobile, pertanto dovrebbero essere riconosciuti in deduzione, almeno parzialmente, i costi legati ad eventuali mutui contratti per l'acquisto ed i costi sostenuti per le manutenzioni straordinarie.

In sintesi si propone di modificare l'articolo 4, comma 1, correggendo i moltiplicatori ivi previsti per un coefficiente che sia calcolato avuto riguardo ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, ovvero determinato alla luce dell'efficienza energetica del fabbricato.

Inoltre si propone di concedere una deduzione, almeno parziale, dei costi sostenuti per la manutenzione straordinaria e dei mutui pagati per l'acquisto dell'immobile.

Soggetti passivi e rivalsa del proprietario

Si ricorda che le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza 8 marzo 2019, n. 6882, hanno riconosciuto la legittimità della clausola contrattuale che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativi ai beni locati ed al contratto, tenendone conseguentemente manlevato il locatore. I Giudici hanno rilevato che la predetta clausola non è affetta da nullità per violazione di norme imperative, ne' in particolare per violazione del precetto costituzionale dettato dall'art. 53 della Costituzione, qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge

Per quanto sopra esposto si propone di consentire esplicitamente il diritto di rivalsa del proprietario sull'inquilino o conduttore per l'imposta effettivamente pagata.



Deducibilità

Si propone di coordinare il testo del PDL con il testo del Decreto Crescita, al fine di rendere palese la progressiva deducibilità integrale dell'imposta sugli immobili strumentali dalle imposte sui redditi.

Inoltre si propone di introdurre una deduzione, almeno parziale, dell'imposta pagata su ogni tipo di immobile ai fini delle imposte sui redditi.

Dovrebbe infine essere consentita una deduzione per i negozi sfitti, vale a dire per i quali non risulta un contratto di locazione registrato, di ammontare direttamente proporzionale al numero di anni per i quali risulta sfitto.

Semplificazioni

Poiché la base imponibile dell'imposta è ancorata ai valori catastali, la struttura amministrativa per il funzionamento dell'imposta stessa resta costituita dal Catasto dei fabbricati e dal Catasto dei terreni.

Infatti l'imposta viene determinata apportando alla rendita catastale i coefficienti di rivalutazione e gli ulteriori coefficienti previsti dalla norma.

Ne consegue che la struttura amministrativa dell'imposta sarà particolarmente semplice, poiché per la gestione del tributo è sufficiente l'accesso dei Comuni alle banche dati catastali, al fine di reperire il dato di partenza per la determinazione della base imponibile.

Dovrebbe quindi essere anticipato il termine del 1 gennaio 2021, a decorrere dal quale i Comuni devono rendere disponibili i modelli di pagamento precompilati, ovvero procedere autonomamente all'invio dei predetti modelli.

In particolare il modello di bollettino postale dovrebbe essere reso disponibile ai contribuenti o inviato già precompilato.



Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, Statuto Contribuente, i predetti modelli devono essere resi disponibili o inviati almeno sessanta giorni prima del termine per l'adempimento, vale a dire almeno sessanta giorni prima, rispettivamente, del 16 giugno e del 16 dicembre.

Per contro la presentazione della dichiarazione IMU dovrebbe essere limitata alle sole ipotesi in cui il contribuente intendesse far valere eventuali oneri deducibili, lasciando, in assenza di detti oneri, alle amministrazioni comunali l'intera fase di attuazione e riscossione dell'imposta.

**Il Coordinatore del Centro studi Lapet
Dott. Riccardo Bizzarri**

**Il Presidente Nazionale
Dott. Roberto Falcone**