



Unione  
nazionale  
comuni comunità  
enti  
**UNCEM** montani

Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)  
A.C. 1429 e proposte di legge C. 1429, C. 1904 e C. 1918

Audizione Uncem – Unione nazionale dei Comuni, delle Comunità e degli Enti montani

Commissione Finanze della Camera dei Deputati, 17 luglio 2019

**Uncem condivide i presupposti di una riforma dell'assetto dell'imposizione immobiliare locale**, unificando le due vigenti forme di prelievo (l'Imposta comunale sugli immobili, IMU e il Tributo per i servizi indivisibili – TASI) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo.

Negli anni precedenti all'introduzione dell'IMU, il gettito base dei tributi devoluti ai comuni (Ici, imposte di registro e ipocatastali, Irpef sui redditi fondiari e di locazione) era pari a 25 miliardi di euro. L'introduzione del nuovo tributo municipale unico aveva comportato la **perdita di 3,5 miliardi di euro in media l'anno per i Comuni**, solo in parte compensata da trasferimenti statali. Questo è avvenuto in una fase storica e politica nel quale i tagli dei trasferimenti dello Stato centrale agli Enti locali hanno superato i 7 miliardi di euro.

In mancanza di una **riforma del catasto (necessaria e urgente)** è stato evidente negli ultimi dieci anni come i cespiti immobiliari considerati producono un'entrata molto disomogenea da Comune a Comune (e anche all'interno del medesimo Comune sono legati a congiunture di mercato spesso altalenanti da un anno con l'altro, per non parlare della classica curva che sugli immobili porta alla creazione della famosa "bolla" a cui corrispondono anni di stasi o addirittura di flessione di valore di mercato).

**Il "federalismo municipale" incentrato solo sugli immobili ha prodotto negli ultimi anni una diminuzione complessiva di gettito nei confronti dei Comuni.**

In merito, Uncem ha più volte rilevato come incongruo immaginare una finanza comunale federalista basata esclusivamente sui cespiti immobiliari: in montagna essi sono molto disomogenei da comune a comune, e in generale più bassi delle realtà cittadine, se si escludono le località turistiche che però rappresentano solo una percentuale molto limitata delle municipalità montane. Ne deriva che per la nuova finanza comunale in montagna si debba pensare ad un mix di cespiti di entrata, in modo da garantire un gettito più equilibrato, e un fondo perequativo in grado di coprire i sovracosti strutturali permanenti delle aree montane, riconosciuti anche dal trattato costituzionale istitutivo dell'Unione Europea.

Gli Enti territoriali hanno apprezzato la **possibilità di ridefinire le aliquote**, con la sospensione dell'efficacia degli aumenti non prevista dalla legge di bilancio 2019 per l'anno di riferimento: questo ha riaperto la possibilità di utilizzare con margini più ampi la leva fiscale.

.....

Uncem propone (come già fatto in audizione alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria) di introdurre una **riduzione delle aliquote Imu per immobili che rispondono a criteri green**



**Unione  
nazionale  
comuni comunità  
enti  
UNCEM montani**

certificati, intelligenti e capaci di consumare meno energia, antisismici in tutto il Paese. Questo percorso va incentivato rafforzando Ecobonus e Conto termico per cittadini, pubblica amministrazione, imprese. Non deve essere però un percorso che viene “scaricato” sugli Enti locali: in una logica sussidiaria, sia lo Stato sia le Regioni devono fare in questa direzione la loro parte. Ridurre le imposte a carico dei contribuenti e proprietari di immobili in base a una buona qualità edificatoria – sia per nuovi immobili, sia per il riuso – è decisivo e può essere parte di una revisione del catasto e della relativa fiscalità.

\*\*\*

Ai fini di un riequilibrio tra gettito Imu destinato allo Stato e ai Comuni, e di una riduzione delle sperequazioni, Uncem ritiene fondamentale venga rideterminata la sovranità comunale in materia di versamenti IMU per gli immobili appartenenti al gruppo catastale “D”, i cui proventi oggi vengono versati direttamente allo Stato determinando un ammanco notevole alle casse comunali.

In merito, va ricordato che la legge di stabilità ha modificato per il 2013 le regole di riparto tra Stato e Comuni del gettito IMU. L'articolo 13, comma 11 del DL 201/2011, che attribuiva allo Stato la riserva di una quota dell'imposta pari alla metà dell'importo dovuto ad aliquota di base di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle pertinenze, oltre che dei fabbricati rurali ad uso strumentale, era stato soppresso.

Con l'articolo 1, comma 380, della legge di stabilità (228/2012), cade la riserva della quota statale del 50% sull'IMU, ma viene imposta la riserva di una quota del tributo dovuto per i fabbricati di categoria D ad aliquota standard (7,6 per mille). Tuttavia, per questi immobili ai comuni viene lasciata la facoltà di aumentare l'aliquota base di 3 punti percentuali e di incassare le maggiori somme. Si tratta dei fabbricati destinati a attività industriali o commerciali. In particolare, opifici, alberghi, pensioni e residences, istituti di credito, cambio e assicurazione, teatri, cinematografi e via dicendo;

La legge di stabilità ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi a essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità. Sono esclusi dalla stima diretta i macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Uncem non condivide siano ancora una volta i Comuni a svolgere le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

\*\*\*

In merito alle aliquote, si propone di eliminare la detrazione di 200 euro per l'Imu sulle “prime case di lusso”.

\*\*\*

Uncem ritiene positivo vengano esentati dalla nuova Imu i terreni collocati in aree montane e collinari o con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.