



DOTT. RAG. GIUSEPPE ANTONIO DI FRANCESCO
COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE

Circolare informativa per la clientela
n. 25/2013 del 5 settembre 2013

IMU e «SERVICE TAX» NOVITÀ del D.L. 102/2013

In questa Circolare

- 1. Abolizione dell'Imu 2013 su abitazioni principali, fabbricati rurali e terreni agricoli**
- 2. Altre novità in materia di Imu**
- 3. Modifiche alla tassazione degli immobili – Cedolare secca**
- 4. «Service tax»**

Il Governo ha mantenuto le promesse approvando, entro il 31 agosto, oltre alle linee guida di un disegno di riforma della tassazione immobiliare, un decreto (D.L. 31.8.2013, n. 102) che scongiora il versamento, entro il 16.9.2013, della prima rata Imu sull'abitazione principale (oltre che sui fabbricati rurali e terreni agricoli) così come previsto dal D.L. 54/2013, conv. con modif. dalla L. 85/2013.

In realtà, il D.L. 102/2013 si limita **solo** ad **intervenire sull'abolizione definitiva della prima rata 2013** oltre che ad introdurre alcuni aggiustamenti all'imposta, tra cui:

- vengono **esclusi** dall'Imu i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita se non locati o venduti entro tre anni** dall'ultimazione dei lavori;
- vengono assimilati al trattamento Imu «prima casa» **gli alloggi degli Istituti autonomi case popolari (IACP), quelli delle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, e quelli destinati ad **alloggi sociali**;
- per gli **appartenenti alle forze dell'ordine**, ai fini delle agevolazioni sull'abitazione principale, **non è necessaria** la condizione della **dimora abituale** e della **residenza anagrafica**.

Inoltre, sempre con il decreto si **rivede** la **tassazione degli immobili concessi in locazione a canone concordato**.

Il tutto a «costo zero» per i Comuni che riceveranno dallo Stato il rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle nuove disposizioni (tra l'altro, viene fissato al **30.11.2013** il **termine di approvazione dei bilanci annuali di previsione** degli stessi enti locali).

Invece, per l'abolizione definitiva dell'imposta per il 2013 (quindi **anche** per la **rata di dicembre**) si **rimanda ad un ulteriore provvedimento** (in attesa di trovare la copertura).

Stesso discorso vale per la nuova **«service tax»** che, nelle intenzioni del Legislatore, dovrebbe far andare in soffitta, a partire dal 2014, sia l'Imu che la Tares : per ora **viene solo annunciata** (anche se sono stati forniti già alcuni particolari su di essa) e molto probabilmente troverà spazio nella Legge di stabilità che sarà approvata in autunno.

1. ABOLIZIONE dell'IMU 2013 su ABITAZIONI PRINCIPALI, FABBRICATI RURALI e TERRENI AGRICOLI

La norma più attesa (anche perché pendeva la scadenza del 16 settembre) è quella che **abolisce definitivamente la prima rata Imu 2013** (in pratica, quella scaduta il 17.6.2013) sulle **abitazioni principali e relative pertinenze** (**esclusi** i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 – Abitazioni signorili, A/8 – Abitazioni in ville e A/9 – Castelli e palazzi di pregio storico o artistico), sulle **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché sugli **alloggi** regolarmente **assegnati dagli IACP** o dagli enti similari, su **terreni e fabbricati rurali**.

Infatti, si ricorda che il D.L. 21.5.2013, n. 54, conv. con modif. dalla L. 18.7.2013, n. 85, aveva previsto la sospensione del versamento della prima rata Imu 2013 per tali immobili. Però la sospensione era connessa ad una **riforma complessiva della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare** con lo scopo di innovare anche la tassazione sul reddito d'impresa, prevedendo forme di deducibilità dell'Imu su capannoni o fabbricati industriali.

Con il D.L. 102/2013 si consolida tale sospensione facendola diventare, di fatto, una vera e propria **abolizione**.

Un diverso discorso, invece, merita l'**abolizione anche della seconda rata** (quella in scadenza il 16.12.2013).

Infatti, non avendo ancora trovato le necessarie coperture finanziarie, il Governo, pur prendendo l'impegno di agire in tal senso, ha rimandato ogni decisione **ad un successivo decreto** che sicuramente sarà emanato in concomitanza con l'approvazione autunnale della Legge di stabilità.

ABOLIZIONE dell'IMU 2013 su ABITAZIONI PRINCIPALI, FABBRICATI RURALI e TERRENI AGRICOLI	
Immobili interessati	• Abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; • unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti

	autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP; • terreni agricoli e fabbricati rurali
Abolizione prima rata 2013	Definitiva
Abolizione seconda rata 2013	Rimandata ad un successivo provvedimento

2. ALTRE NOVITÀ in MATERIA di IMU

Il D.L. 102/2013 contiene anche **alcune importanti novità** sull'Imu che riguardano:

- gli **immobili merce** delle imprese costruttrici;
- le **abitazioni delle cooperative edilizie a proprietà indivisa** assegnate ai soci, gli **immobili assegnati dagli IACP** o enti similari, e gli **alloggi sociali**;
- le **unità immobiliari possedute dal personale delle forze armate e di polizia**.

Immobili merce

Per gli immobili merce, con una modifica apportata dall'art. 56, D.L. 24.1.2012, n. 1, conv. con modif. dalla L. 24.3.2012, n. 27, è stata prevista la possibilità per i Comuni di **ridurre l'aliquota** di base fino allo **0,38%** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**immobili merce**), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori (art. 13, co. 9-bis, D.L. 201/2011).

Comunque, a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 228/2012, secondo quanto affermato dal Mef nella Risoluzione 28.3.2013, n. 5/DF, dal 2013, risultano **incompatibili** con le nuove disposizioni, limitatamente agli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale «D»**, quelle recate dall'art. 13, D.L. 201/2011 che consentono ai Comuni manovre agevolative, tra cui anche la predetta norma.

Ora, con le nuove norme approvate, si cerca di **risolvere radicalmente il problema di questi immobili** (si ricorda che, infatti, si tratta di «merce» e non «patrimonio» per l'impresa e, in quanto tale, da più parti si sollevava un problema circa l'assoggettamento ad Imu).

In particolare, si prevede:

- **l'abolizione della seconda rata Imu 2013;**
- **l'esenzione a decorrere dall'1.1.2014.**

Entrambe le previsioni interessano i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (**scompare, quindi, il requisito dei 3 anni dall'ultimazione dei lavori**).

IMMOBILI MERCE		
Anno	Rata	Regole
2013	giugno	Possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori (sono esclusi gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale «D»)
	dicembre	Abolizione per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati
2014		Esenzione per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati

Immobili appartenenti a cooperative a proprietà indivisa, immobili assegnati dagli IACP e alloggi sociali

L'art. 13, co. 10, D.L. 201/2011 stabilisce che la **detrazione** prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze si applichi **anche** alle **unità immobiliari** di cui all'art. 8, co. 4, D.Lgs. 504/1992.

Si tratta, in particolare:

- delle unità immobiliari, appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- degli alloggi regolarmente **assegnati** dagli Istituti autonomi per le case popolari (**IACP**).

In pratica, così come è stata sin qui strutturata l'Imu, si è generato un problema relativo alla tassazione dei suddetti immobili in quanto l'applicazione delle agevolazioni per l'abitazione principale, attraverso il rimando al suddetto art. 8, co. 4, D.Lgs. 504/1992, è stato limitato alle **sole detrazioni e non anche all'aliquota agevolata**.

Con il D.L. 102/2013, pertanto, si sana, **almeno in parte**, tale incongruenza affermando che:

- la **detrazione** per l'abitazione principale spetta **anche** per gli alloggi regolarmente **assegnati** dagli **IACP** o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di Imu, le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, sono **equiparate all'abitazione principale** (quindi, ad esse spetta sia l'aliquota agevolata che la detrazione).

Inoltre, il decreto interviene anche sui **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22.4.2008, stabilendo che essi, dal 2014, vengono **equiparati all'abitazione principale**.

Immobili appartenenti a operatori delle forze dell'ordine o di polizia

Come noto, poiché per l'Imu la definizione di abitazione principale è diversa da quella fornita ai fini ICI (infatti, ora, è necessario non solo avere la residenza anagrafica, ma anche dimorarvi abitualmente), era in dubbio l'applicazione delle agevolazioni per l'abitazione principale anche per le abitazioni di appartenenti alle forze armate e di polizia che hanno l'obbligo di residenza in caserma.

Il decreto approvato dirada ogni dubbio in merito affermando che, ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di Imu concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, **non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica** a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, co. 1, D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Pertanto, nel rispetto delle condizioni appena indicate, è possibile per questi contribuenti usufruire delle **agevolazioni per l'abitazione principale anche se nell'immobile non hanno la dimora abituale e la residenza anagrafica**.

IMMOBILI APPARTENENTI a OPERATORI delle FORZE dell'ORDINE e di POLIZIA	
Contribuenti interessati	Personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e di polizia ad ordinamento militare, personale dipendente delle forze di polizia ad ordinamento civile nonché personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, co. 1, D.Lgs. 139/2000, personale appartenente alla carriera prefettizia
Immobili posseduti	Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non concesso in locazione
Agevolazione spettante	Agevolazione per l'abitazione principale anche se nell'immobile il contribuente non ha la dimora abituale e la residenza anagrafica

3. MODIFICHE alla TASSAZIONE degli IMMOBILI – CEDOLARE SECCA

Un'ulteriore novità del D.L. 102/2013 riguarda la **tassazione degli immobili locati**. Infatti, viene **ridotta** l'aliquota della **cedolare secca per gli immobili locati con contratti a canone concordato**, portandola dall'attuale 19% al **15%**.

Anche in questo caso la novità si applica già **a partire dal periodo d'imposta 2013**.

Resta, invece, ferma al 21% l'aliquota applicabile sugli immobili locati con contratto a canone libero.

4. «SERVICE TAX»

Come anticipato, a partire **dal 2014**, in luogo dell'**Imu** (e della **Tares**), dovrebbe entrare in vigore la cd. **«service tax»** che, però, non è disciplinata dal D.L. 102/2013, ma, quasi sicuramente, **troverà spazio nella Legge di stabilità** per il 2014. Si tratterà di un modello di **tassazione comunale «federale»** ispirato ai principi del federalismo fiscale, come approvati dalla Commissione Bicamerale appositamente costituita nella scorsa legislatura.

Secondo le informazioni fornite dal Governo, sarà un'**imposta sui servizi comunali** riscossa dai Comuni e **costituita da due componenti**:

- **gestione dei rifiuti urbani (cd. Tari)**: dovrebbe essere a carico di **chi occupa**, a qualunque titolo, locali o aree suscettibili di produrre rifiuti urbani. Le aliquote, commisurate alla superficie, dovrebbero essere parametrizzate dal Comune con ampia flessibilità ma comunque nel rispetto del principio comunitario «chi inquina paga» e in misura tale da garantire la copertura integrale del servizio;
- **copertura dei servizi indivisibili (cd. Tasi)**: dovrebbe essere **a carico sia del proprietario** (in quanto i beni e servizi pubblici locali concorrono a determinare il valore commerciale dell'immobile) **che dell'occupante** (in quanto fruisce dei beni e servizi locali). Il Comune dovrebbe poter scegliere come base imponibile o la superficie o la rendita catastale. Il Comune dovrebbe avere adeguati margini di manovra, nell'ambito dei limiti fissati dalla legge statale.

A tale proposito, il Governo ha affermato che *«la capacità fiscale (cioè il gettito potenziale che i Comuni potrebbero ottenere dal pieno utilizzo delle facoltà di manovra fiscale sui loro tributi) sarà preservata, nel pieno rispetto del principio federalista dell'autonomia finanziaria di tutti i livelli di governo. L'autonomia nella fissazione delle aliquote sarà limitata verso l'alto per evitare di accrescere la capacità fiscale e quindi il carico sui contribuenti, applicando aliquote massime complessive»*.

Si evidenzia, comunque, che allo stato attuale la nuova imposta è stata solo accennata nelle sue linee generali: bisognerà, quindi, attendere l'emanazione del provvedimento autunnale per saperne di più e conoscerne i dettagli applicativi.