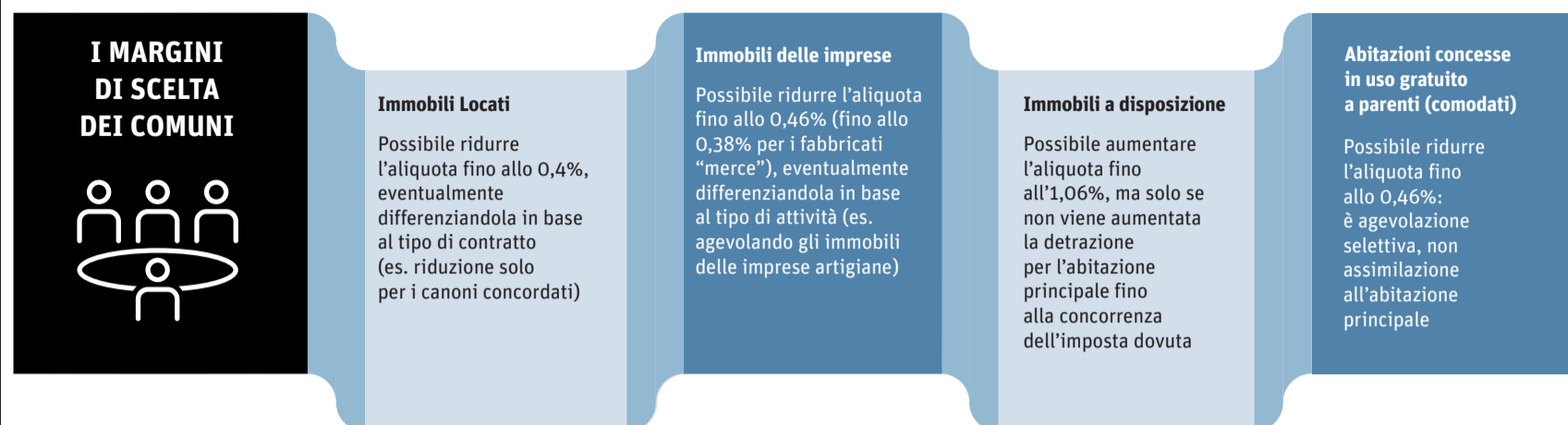


## Le scelte degli amministratori



# Sconti selettivi per categoria

## I sindaci possono agevolare tipologie di immobili o settori di attività

Giuseppe Debenedetto

Dopo la legge 44/2012, di conversione del decreto 16/2012 sulle «semplificazioni fiscali», bisogna decidere come azionare la leva fiscale dell'Imu attraverso l'adozione delle delibere sulle aliquote. Si tratta di scelte importanti e delicate, sulle quali tuttavia permangono diversi nodi da sciogliere.

In particolare occorre chiedersi se, accanto alle normali possibilità di aumento o riduzione entro i limiti stabiliti dal Dl 201/11, esistono anche i margini per differenziare le aliquote di singole categorie di immobili.

La disciplina statale presenta alcune situazioni tipizzate: è possibile infatti diminuire l'aliquota fino allo 0,4% per gli immobili delle imprese e per quelli locati, oltre alla facoltà di riduzione fino allo 0,38% prevista per i fabbricati "mer-

ce" (articolo 56 del Dl 1/12).

Inoltre l'articolo 13, comma 10 del Dl 201/11 consente indirettamente di adottare un'aliquota più elevata per gli immobili a disposizione.

Il ricorso alla potestà regolamentare dell'articolo 52, Dlgs 446/97 dovrebbe consentire ai Comuni di intervenire anche al di fuori di questi casi, ma le decisioni degli enti dovranno essere dettate da esigenze di logicità e coerenza con la normativa.

Ad esempio non sarebbe ammissibile adottare per l'abitazione principale o per gli immobili locati un'aliquota superiore a quella prevista per gli altri immobili, considerato il trattamento di favore che il legislatore riserva a tali categorie. Occorre comunque fare i conti con la quota statale dello 0,38% che deve comunque essere garantita anche in caso di riduzione dell'aliquota (si ve-

da l'altro articolo in pagina).

In questo contesto le possibilità concrete si riducono a quelle strettamente necessarie e ritenute rilevanti dall'ente. Tra queste potrebbero rientrare le abitazioni locata, in particolare quelle a canone concordato che negli anni scorsi sono state spesso trattate ad aliquote vicine allo zero.

Andrebbe inoltre alleggerito il carico per gli immobili delle imprese che, unitamente agli immobili locati, subiscono la penalizzazione derivante dall'aggravio dell'aliquota Imu e dalla duplicazione con le imposte sui redditi.

In tal caso si ritiene possibile diversificare le aliquote in base alle tipologie di attività, ad esempio agevolando gli immobili delle imprese artigiane oppure quelli delle imprese neo-costituite.

Anche le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti po-

trebbero scontare un'aliquota più bassa, trattandosi di agevolazione e non già di assimilazione alla prima casa.

In realtà sui comodati si registrano pareri contrari, basati sull'abrogazione della lettera e) dell'articolo 59 Dlgs 446/97, nonché sull'eliminazione del riferimento allo stesso articolo 59 disposta dalla legge 44/12, sostenendo che un'eventuale agevolazione si porrebbe in contrasto alla volontà del legislatore. Tuttavia qui non si tratta di assimilare i comodati alle prime case, operazione evidentemente vietata poiché si andrebbe ad applicare lo stesso regime previsto per le abitazioni principali incidendo sulla quota statale; si tratta invece di introdurre un'aliquota agevolata di tipo selettivo. Tra le altre possibilità di manovra, si dovrebbe invece aumentare l'aliquota per le abitazioni a disposizio-

ne, considerato che non pagano l'Irpef sui redditi fondiari. Da scartare invece la diversificazione delle aliquote in base alle categorie catastali, in quanto si andrebbe indirettamente a incidere sui moltiplicatori e sulla base imponibile, ipotesi vietata dall'articolo 52 Dlgs 446/97.

Insomma la possibilità di diversificare le aliquote è apparentemente molto ampia ma i confini non sono tuttora ben delineati. Peraltro in sede di conversione del Dl 16/12 il legislatore avrebbe potuto codificare la possibilità di diversificare le aliquote anche con riferimento alle diverse destinazioni d'uso degli immobili e caratteristiche socioeconomiche dei soggetti passivi. La soluzione avrebbe sicuramente offerto agli enti locali una più adeguata copertura alle scelte effettuate.

## I MECCANISMI

### 1 | L'OSTACOLO

## Su anziani e imprese l'ente paga il «bonus»

Pasquale Mirto

La disciplina Imu dà ai Comuni la possibilità di disporre agevolazioni per ben individuate categorie di contribuenti, oltre a quelle che possono essere autonomamente decise, ricorrendo alla potestà regolamentare (articolo 52 del Dlgs 446/1997) che non pone limiti alla riduzione delle aliquote. Occorre fare attenzione alla tempistica iniziale. Il Comune può «approvare» o «modificare» il regolamento e la deliberazione entro il 30 settembre 2012. Molte decisioni saranno rinviata all'autunno, quando si avranno i primi dati sul gettito e si potrà stimare il costo delle agevolazioni.

Ed è proprio questo il tema chiave, perché lo Stato ha accolto ai Comuni il peso di tutti gli interventi per alleggerire il carico su particolari categorie. Si pensi all'abitazione principale di famiglie a basso reddito (pensionati), per le quali si può

anche aumentare la detrazione, accollandosi l'intero onere.

L'articolo 13 del Dl 201/2011 prevede che i Comuni possano ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili utilizzati solo per l'esercizio di arti e professioni o da imprese commerciali, di immobili posseduti dai soggetti Ires e di immobili locati; possono poi ridurre l'aliquota di base sino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dal costruttore alla vendita, purché non locati, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

I Comuni possono anche prevedere che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e la detrazione si applichino all'abitazione posseduta da cittadini italiani residenti all'estero o da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Il Comune potrà, poi, disporre riduzioni di aliquote

per ripristinare, parzialmente, le agevolazioni Ici. Così, ad esempio, si potranno prevedere aliquote ridotte, fino anche allo 0,39 per cento (stante l'intangibilità della quota statale) per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti o per quelle locata con contratti a canone concordato.

Con riferimento all'abitazione principale i Comuni potranno elevare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta. In questo caso, però non si potrà stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per gli immobili vuoti. Si ritiene che tale limitazione operi solo se il Comune disponga per tutti l'esenzione dell'abitazione principale, ma non nel caso in cui sia aumentata la detrazione di un importo fisso o si sia agevolata una categoria di contribuenti, come pensionati con reddito non superiore a una certa soglia. Infine, con la soppressione della riserva della quota statale, disposta dal Dl 16/2012, le abitazioni possedute dalle coop a proprietà indivisa e dagli ex Iacp, per le quali già compete la detrazione, possono essere difatti assimilate all'abitazione principale riconoscendo la medesima aliquota.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### 2 | OPZIONI LIBERE

## Comuni e coop senza quota statale

Le scelte dei Comuni sulle agevolazioni Imu sono condizionate dalla quota del tributo riservata allo Stato. Il Dl 201/2011 prevede infatti il versamento all'Erario dello 0,38% con l'eccezione di abitazioni principali e pertinenze e fabbricati rurali strumentali. La legge 44/2012 ha poi aggiunto altri casi, innescando tuttavia alcuni dubbi interpretativi.

Con la conversione del Dl 16/2012 è stata comunque risolta la questione degli immobili comunali non istituzionali, per i quali «non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato». La formulazione della norma è chiara: i Comuni non saranno più costretti a pagare la quota statale dell'Imu anche sul loro immobili.

Non altrettanto chiara è la modifica per gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e per gli alloggi assegnati dagli Iacp, ai quali «non si applica la riserva della

quota di imposta statale». La disposizione in questo caso è stata interpretata in due modi diversi: 1) i presidenti dei vari Iacp/Ater affermano di essere esenti dall'Imu per la quota statale, sostenendo di dover pagare l'imposta con aliquota ridotta allo 0,38%; 2) l'Ifel ritiene invece che cooperative e Iacp non godano di alcuno sconto, ma che «l'intero gettito spetta ai Comuni». La norma dovrebbe quindi spingere i sindaci a ridurre il prelievo senza dover girare alcuna somma all'Erario.

Rischia di essere grottesca poi la soluzione che la legge 44/12 offre agli immobili dei ricoverati in strutture di lungodegenza o degli italiani residenti all'estero. L'intento iniziale era di alleggerire il carico su queste categorie senza dover gravare sui Comuni. Tuttavia, prima della votazione finale, è stata cancellata la frase che disapplicava la quota erariale su questi immobili. In primo

luogo non si comprende la portata innovativa della parte riguardante gli anziani, che di fatto coincide con quanto già previsto dall'ultimo periodo del comma 10. In secondo luogo l'assimilazione introdotta dalla legge 44/2012 non può comportare la disapplicazione della quota statale, limitata alle abitazioni principali indicate al comma 7 dell'articolo 13 e non estensibile a quelle «assimilate» dai Comuni ai sensi del comma 10. Di conseguenza nel caso in cui il Comune decida di concedere l'agevolazione a questi immobili, l'Erario deve comunque ricevere il 3,8 per mille, peraltro non è chiaro da chi e con quali modalità. La detrazione di 200 euro o l'eventuale riduzione dell'aliquota sull'abitazione principale potrebbe infatti comportare l'azzeramento del tributo: in tal caso non si capisce se le agevolazioni erodono l'intera imposta o la sola quota comunale, e quindi se l'eventuale credito maturato possa essere o meno detratto dalla quota statale. In questo contesto è evidente che la norma spinge i Comuni a rinunciare a tale facoltà.

G. Deb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### 3 | LE STRATEGIE

## Le vie per tutelare i redditi più bassi

Andrea Ferri  
Corrado Pollastri

Le manovre sulla finanza locale consentono allo Stato di recuperare oltre 13 miliardi con tagli ai trasferimenti, inasprimenti del Patto e appropriazione di una grossa quota del gettito Imu. In questo nuovo assetto, le manovre (Dl 138/2011 e 201/2011) attribuiscono ai Comuni l'esercizio di nuove leve fiscali sulle imposte sul reddito (addizionale Irpef) e sul patrimonio (Imu). I Comuni potranno intervenire a compensazione dei nuovi tagli e degli inasprimenti del Patto incrementando le aliquote dell'addizionale Irpef fino allo 0,8%, con la possibilità di differenziarle per livello di reddito. Il più rilevante margine sull'Imu riguarda le aliquote. Gli interventi sull'Imu potrebbero risultare più attrattivi per i Comuni rispetto agli incrementi dell'addizionale, almeno per

quanto riguarda il gettito ottenibile: per l'intero comparto, infatti, il raggiungimento dell'aliquota massima dell'addizionale vale 1,9 miliardi, circa un quinto della leva fiscale potenziale complessiva sull'Imu. Si consideri inoltre che molti enti già adottano l'aliquota massima (13% dei Comuni) o comunque relativamente elevata (nel 56% dei Comuni l'aliquota 2010 era maggiore di 0,4%).

I nuovi margini di manovra possono inoltre porre agli enti complesse alternative nella distribuzione del carico fiscale tra diverse tipologie di contribuenti. Il bilanciamento tra interventi Irpef e Imu consentirebbe di distribuire il carico fiscale tra lavoro e rendita, mentre un'articolazione progressiva delle aliquote Irpef concentrerebbe il prelievo sui redditi alti alleggerendo le famiglie con redditi inferiori. Tuttavia rispetto a queste

opzioni che, per la dimensione delle grandezze in gioco, possono assumere un valore più che altro segnaletico, appaiono più concrete le opzioni di intervento selettivo per garantire la sostenibilità dell'imposta sui contribuenti a reddito più basso.

Questo tema riguarda in primo luogo l'Imu. Se infatti la sostenibilità dell'Irpef è direttamente controllata dall'aliquota, l'incidenza dell'Imu sul reddito può essere rilevante. Ad esempio nel caso di un pensionato con assegno sociale (5.577 euro annui), con abitazione principale "media" (rendita 513 euro), l'incidenza dell'Imu sul reddito supera il 2,6 per cento.

Esenzioni dall'Irpef dei contribuenti a basso reddito, inoltre, sono a rischio sia per l'evasione, sia per il carattere "personale" dell'Irpef, che non distingue tra i redditi più bassi quelli che sono inseriti in un contesto familiare di benessere; agevolazioni commisurate a un indicatore di condizione economica più complesso, come l'Isce, consentirebbe di escludere dai benefici un numero maggiore di «falsi poveri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## EDICOLA & LIBRERIA

### LA GUIDA



### Il prelievo sui terreni: possesso e vendita

Il libro «Soluzioni 2012 Terreni» affronta le problematiche legate alla fiscalità dei terreni edificabili e non edificabili, di proprietà delle persone fisiche. E chiarisce in particolare la nozione di area fabbricabile e gli aspetti fiscali legati al possesso e al trasferimento dei terreni. Nel volume con Cd rom trovano posto anche approfondimenti dedicati alle imprese, ai piani di recupero e al fotovoltaico.

Pagine 490  
Prezzo: 52 euro

### LA BANCA DATI



### Un sistema modulare per i commercialisti

La banca dati professionale «Soluzioni 24 Fisco» contiene ed integra tra loro tutti gli strumenti informativi del Sole 24ore in materia di fisco, società, fallimento e procedure concorsuali, bilancio, contabilità, finanza e controllo. Grazie alla sua impostazione modulare, costituisce uno strumento di lavoro ideale in grado di coniugare completezza informativa, operatività e aggiornamento costante. Ora disponibile anche su Ipad.

www.soluzioni24fisco.it  
ilsole24ore.com

## Al servizio della tua azienda.

# FISCO FACILE

LE NOVITÀ PER LE AZIENDE

## IRES - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETÀ

# 15

IL SOLE 24 ORE NORME E TRIBUTI

**Fisco Facile. Dove ogni quesito di natura fiscale trova risposta.**

Fisco Facile è la collana dedicata all'approfondimento delle novità tributarie per le aziende introdotte dalle ultime manovre fiscali. Ogni settimana, una guida monografica illustra operativamente una novità e il relativo adempimento, con il supporto degli articoli di Norme e Tributi, delle analisi delle riviste del Sistema Frizzera e delle risposte del L'Esperto Risponde.

**NUOVE IMPERDIBILI USCITE**

- 15 MARZO 15 IRES - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETÀ
- 15 MARZO 16 RISCOSSIONE TRIBUTARIA
- 21 MARZO 17 PROCESSO TRIBUTARIO
- 28 MARZO 18 IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
- 04 GIUGNO 19 AUTO E FISCO
- 11 GIUGNO 20 TASSAZIONE DELLE RENDITE FINANZIARIE
- 18 GIUGNO 21 ISTITUTI DEFLATIVI DEL CONTENZIOSO
- 25 GIUGNO 22 SPESOMETRO
- 02 LUGLIO 23 FISCALITÀ DELLE ENERGIE RINNOVABILI
- 09 LUGLIO 24 CODICE TUIR
- 16 LUGLIO 25 CODICE IVA

www.ilsole24ore.com/fiscofacile

**OGNI LUNEDÌ IN EDICOLA A 9.90 €\***

NORME E TRIBUTI | SistemaFRIZZERA