

TOP NEWS FINANZA LOCALE

TOP NEWS FINANZA LOCALE

| | |
|--|----|
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 4 |
| Il rischio: aliquote più alte per pagare la quota statale | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 5 |
| Tasse sul mattone a quota 53 miliardi | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 8 |
| Sul mattone tanto rigore e poco sviluppo | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 10 |
| Nell'offerta anche il costo del lavoro | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 11 |
| Patrimoni pubblici, sfida redditività | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 12 |
| Per il prelievo unico sui rifiuti il catasto detta la base di calcolo | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 14 |
| Penalizzati dai tagli i municipi del Nord | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 15 |
| Riscossione esterna vietata del tutto | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 16 |
| Mini Comuni con appalti «unici» | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 18 |
| Se l'addizionale è progressiva scaglioni di reddito «nazionali» | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 20 |
| Gli immobili rurali nel mirino dell'Imu | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 22 |
| Un anno in meno per effettuare l'accertamento | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 23 |
| L'addio ai vitalizi solo in sette Regioni | |
| 12/12/2011 Il Sole 24 Ore | 24 |
| L'adesione rincarata a 1/3 delle sanzioni | |

| | |
|---|----|
| 12/12/2011 L Unita - Nazionale | 25 |
| CHIESA E NO PROFIT, CENSIRE GLI IMMOBIL I | |
| 12/12/2011 L Unita - Nazionale | 26 |
| Imu, case in affitto a rischio aumento Oggi il governo decide | |
| 12/12/2011 La Stampa - NAZIONALE | 28 |
| Tassare la prima casa positivo ma migliorabile | |
| 12/12/2011 La Repubblica - Affari Finanza | 29 |
| I luoghi di culto si moltiplicano per schivare l'Ici (o l'Imu) | |

TOP NEWS FINANZA LOCALE

18 articoli

Nei Comuni. I conti non tornano

Il rischio: aliquote più alte per pagare la quota statale

Gianni Trovati

Ma siamo certi che l'impennata delle basi imponibili sulla casa basti ai sindaci per "pagare" il 50% della nuova Imu da girare allo Stato? Non si tratta di un dettaglio tecnico, perché l'arrivo dell'Imu porta con sé anche la libertà di ritoccare le aliquote, «congelate» dal 2008, e il giro di giostra dei gettiti ipotizzato dal decreto «salva-Italia» non fosse a somma zero per i Comuni, in molti casi la contromisura obbligata sarebbe quella di alzare ulteriormente il conto per i cittadini. E il record storico dei 53 miliardi dal mattone sarebbe sfondato prima ancora di consolidarsi.

Lo stesso ministro Giarda concorda sulla «necessità di rivedere il meccanismo», e due calcoli sugli immobili diversi dall'abitazione principale mostrano il problema. La tabellina qui sopra ipotizza la situazione in un Comune-tipo, e fa i conti del gettito vecchio e nuovo sulle abitazioni diverse dalla prima e su negozi e immobili strumentali. I moltiplicatori da applicare alle rendite per calcolare l'Imu aumentano la base imponibile (del 60% nel caso di abitazioni e negozi, del 20% per le imprese), ma in modo insufficiente a raddoppiare il gettito. Risultato: rispetto alla situazione di oggi, il nostro Comune tipo perde da queste voci il 10 per cento. L'Ici attuale è calcolata ad aliquota media (6,6 per mille), per cui il rischio diventa ancora più concreto nei Comuni che oggi applicano un'aliquota più bassa.

Il decreto salva-Italia, certo, offre ai sindaci anche la possibilità di abbassare le richieste fiscali, ma viste le premesse quest'ipotesi rischia di rimanere accademica. La metà statale dell'Imu sugli immobili che non sono prime abitazioni, peraltro, andrà calcolata sempre con l'aliquota di riferimento al 7,6 per mille e al lordo di eventuali detrazioni e sconti locali, per cui abbassare l'aliquota significherebbe per il sindaco devolvere a Roma fino al 60-70% cento del gettito effettivo. Dal momento che la manovra si preoccupa anche di tagliare di 1,45 miliardi il fondo di riequilibrio, tanta generosità da parte degli amministratori comunali pare improbabile.

Per avere la riprova del problema, politici e funzionari del servizio bilancio devono condurre un'operazione abbastanza semplice. Individuare le due basi imponibili, cioè abitazioni principali e altri beni, e applicare alla prima l'aliquota del 4 per mille con la detrazione e alla seconda quella del 7,6 per mille, dividendo in due il risultato: in moltissimi casi il nuovo sistema rischia di attestarsi sotto il gettito oggi garantito dai soli immobili diversi dalla prima casa. Il cambio d'anno, di conseguenza, potrebbe riservare un'ulteriore stretta rispetto al regime "teorico" previsto dalla manovra, che soprattutto per negozi e imprese è già decisamente salato (si veda anche Il Sole 24 Ore del 10 dicembre).

Per i sindaci, del resto, le cose non sembrano andare meglio dalle parti della prima casa. Il ritorno dell'imposta aumenterà la base imponibile, congelata dal 2008, ma la super-detrazione e l'addio ai trasferimenti compensativi rischia di non far quadrare i conti nemmeno su questo fronte. Con un "dettaglio" da non trascurare: l'aumento di aliquote per superare l'effetto delle detrazioni non farebbe pesare il conto sulle case più di valore, ma su quelle che hanno la sfortuna di presentare tariffe d'estimo più elevate. Una variabile, quest'ultima, spesso indipendente dal reale valore di mercato.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Manovra e mercati GLI IMMOBILI

Tasse sul mattone a quota 53 miliardi

L'effetto di Imu e aumento dell'Iva fa salire del 26% su base annua la pressione fiscale

Cristiano Dell'Oste

Il conto delle tasse sul mattone nel 2012 supererà i 53 miliardi di euro, con un aumento di oltre il 26% rispetto a quest'anno: un record storico. È il risultato cui si arriva mettendo in colonna e sommando i tributi locali e centrali sugli immobili, così come ridisegnati dal decreto salva-Italia varato dal Governo Monti. Il totale potrebbe scendere se il Parlamento - convertendo in legge il decreto - decidesse di alleggerire il prelievo sulla prima casa, magari aumentando la detrazione di 200 euro concessa a ogni abitazione. Ma le esigenze di bilancio non lasciano intravedere margini di intervento enormi.

L'effetto dell'Imu

Al totale di 53 miliardi si arriva considerando gli stessi tributi "immobiliari" presi in esame in vista del federalismo fiscale: l'Ici, la Tarsu, la Tia e le quote di Iva, Irpef, Ires, registro e ipocatastali riconducibili al mattone. Di fatto, quasi tutto il rincaro tra il 2011 e il 2012 dipende dalla nuova imposta municipale (Imu), come si vede bene leggendo la relazione tecnica al salva-Italia. Il nuovo tributo frutterà allo Stato 21,8 miliardi e sostituirà l'Ici (che oggi vale 9,2 miliardi) e l'Irpef sui redditi fondiari (1,6 miliardi). Un aumento secco di 11 miliardi, quindi, che porta l'Imu media a 192 euro annui per le prime case e a 378 euro per le seconde case e gli altri immobili.

A questo importo bisogna poi aggiungere i possibili effetti del ritocco dell'Iva, che dal 1° ottobre dell'anno prossimo vedrà salire l'aliquota ordinaria dal 21 al 23% e quella ridotta dal 10 al 12 per cento. Il rincaro per ora è eventuale, ma potrà essere evitato solamente dal varo della riforma fiscale e assistenziale.

L'aumento dell'Iva - se entrerà a regime - farà sentire i suoi effetti soprattutto nel 2013, andando a colpire i lavori di recupero edilizio che oggi scontano il 10%, ma anche tutta una serie di transazioni legate alla casa che attualmente pagano il 21% (tra l'altro gli arredi, le finestre, le caldaie e gli acquisti di immobili dal costruttore). Sembra un salasso, ma sarebbe potuta andare peggio, perché l'alternativa all'aumento dell'Iva era il taglio delle agevolazioni, compresi molti bonus sulla casa: la detrazione degli interessi sui mutui, il 36% sulle ristrutturazioni, le deduzioni forfetarie sugli affitti, le tasse ridotte per l'acquisto di prime case. Tutti alleggerimenti d'imposta che, per ora, si sono salvati.

La pressione fiscale

Sempre nel 2013 è previsto anche il debutto della Res, la nuova imposta su rifiuti e servizi, dalla quale la manovra conta di recuperare circa un miliardo in più rispetto all'attuale sistema di Tarsu e Tia. Si arriva così al totale di 55 miliardi di gettito nel 2013, con un altro incremento del 3,2% annuo.

Rapportato al prodotto interno lordo, il gettito dei tributi immobiliari fa segnare una pressione fiscale pari al 3,32% del Pil. La percentuale è calcolata prendendo per buono il Pil previsto nella nota di aggiornamento al Documento di economia e finanza (Def) firmata da Berlusconi e Tremonti lo scorso settembre, e già tacciata di eccessivo ottimismo dalla Corte dei conti. Ed è evidente che l'incidenza sarebbe ancora più alta se il decreto salva-Italia dovesse avere un effetto frenante sull'economia, come prevede la Banca d'Italia. O se i Comuni fossero costretti ad alzare le aliquote dell'Imu (si veda l'articolo in basso).

La cedolare secca

Tasse su tasse? A ben vedere, un piccolo segnale in controtendenza c'è: il debutto dal 2011 della cedolare secca sugli affitti. Riservata solo ai privati, la tassa piatta al 21% quest'anno ha segnato un indubbio risparmio per buona parte dei 2 milioni di proprietari di case affittate.

Dal punto di vista dello Stato, però, è difficile dire se l'operazione finirà in pareggio, in perdita o in attivo: secondo il direttore delle Entrate, Attilio Befera, il saldo sarà positivo per circa un miliardo di euro grazie all'emersione del nero, ma serviranno «tempi lunghi». In attesa di dati certi, il calcolo della pressione fiscale è stato effettuato partendo dalle stime elaborate dalle Finanze prima dell'istituzione del tributo. E il leggero calo

delle imposte tra il 2010 e il 2011 si spiega proprio con il fatto che la cedolare - oltre ad avere un'aliquota più bassa dell'Irpef - ha assorbito anche l'imposta di registro e di bollo. Senza emersione del nero, lo sconto sarebbe ancora più forte, ma lo Stato avrebbe un altro divario da colmare.

cristiano.delloste@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Imu

La nuova imposta municipale propria (Imu), secondo il decreto salva-Italia varato dal Governo, è destinata a sostituire l'Ici dal 2012 e ad essere applicata su una base imponibile maggiorata (per le case, la rendita rivalutata del 5% andrà moltiplicata per 160, e non più per 100). L'aliquota ordinaria è dello 0,76% (che può salire fino all'1,06%) e dello 0,4% sull'abitazione principale (che può diventare 0,6%) con una detrazione in somma fissa

MILIONI DI EURO

Variazione %

n.d.

2,75%

2010

Peso sul Pil

42.604

Niente tasse sulla prima casa e affitti tassati con l'aliquota Irpef marginale: a conti fatti, il 2010 è l'ultimo anno prima della rivoluzione delle nuove tasse sulla casa

MILIONI DI EURO

Variazione %

-0,5

2,68%

Peso sul Pil

2011

42.377

Con il 2011 debutta la cedolare secca sugli affitti, che sostituisce Irpef, addizionali, imposta di registro e bollo per le locazioni abitative. Dal 17 settembre, l'Iva passa dal 20 al 21%

MILIONI DI EURO

Variazione %

+26,3

3,30%

2012

Peso sul Pil

53.540

Sparisce l'Ici e arriva l'Imu, che colpisce anche la prima casa. Dal 1° ottobre previsto l'aumento di 2 punti l'Iva al 10 e al 21%, con effetti più rilevanti per i proprietari di casa

MILIONI DI EURO

Peso sul Pil

3,32%

+3,2

2013

Variazione %

La nuova imposta su rifiuti e servizi (Res) aumenta il conto a carico di famiglie. Anche il rincaro dell'Iva, applicato per un anno intero, fa salire la pressione fiscale complessiva

55.266

Quattro anni di prelievo

I numeri riportati qui sotto ricostruiscono il peso dei tributi sul mattone alla luce del decreto salva-Italia varato dal Governo. Gli importi, indicati in milioni di euro sono stati calcolati partendo dalla relazione tecnica allo stesso decreto e dalle stime ufficiali del dipartimento delle Finanze e della Commissione per l'attuazione del federalismo fiscale (Copaff). Nel calcolo sono stati considerati l'Ici, l'Imu, la Tarsu/Tia, la Res e la quota riconducibile al mattone degli altri tributi interessati (Iva, Irpef, Ires, imposta di registro, imposte ipocatastali, le accise e l'addizionale locale sull'energia elettrica)

GLI OBIETTIVI

Sul mattone tanto rigore e poco sviluppo

Gualtiero Tamburini

Rispetto ai tre obiettivi espliciti del decreto salva-Italia - la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici - le misure sulla casa ne centrano (e solo parzialmente) soltanto uno, quello del consolidamento dei conti pubblici. "Solo parzialmente", perché se è vero che in prima battuta il decreto darà luogo a un maggior gettito, è altrettanto vero che esso avrà la conseguenza di deprimere ulteriormente un comparto edilizio già duramente colpito dalla crisi. L'effetto, allora, sarà quello di de-consolidare i conti pubblici attraverso il minor gettito derivante dalla minore attività edilizia che ne conseguirà, sia nel mercato residenziale, sia soprattutto in quello non residenziale. Un mercato quest'ultimo più direttamente funzionale di quello abitativo alla promozione dello sviluppo economico.

Secondo i calcoli della relazione tecnica allegata al decreto salva-Italia, la nuova imposta municipale sugli immobili (l'imposta municipale propria, prevista all'articolo 13) frutterà un gettito di 3,8 miliardi di euro dalle prime case, ai quali si aggiungeranno ulteriori 18 miliardi provenienti dagli altri immobili. Il totale atteso è quindi di 21,8 miliardi dai quali vanno sottratti i 9,2 miliardi che già arrivavano dall'Ici e altri 1,6 dall'Irpef immobiliare che ora viene assorbita dal nuovo tributo.

Peraltro, l'effetto della manovra sul mercato immobiliare nel suo complesso è da ritenere che sia soprattutto psicologico andando a peggiorare le già depresse aspettative, le quali più d'ogni altro fattore necessitano di essere invertite se si vuole tornare alla crescita.

Vale la pena, in proposito, di ricordare un dato, qualche volta citato ma troppo spesso dimenticato nei fatti: il settore edilizio è un volano formidabile per sostenere l'economia del paese alla quale contribuisce direttamente - includendo i redditi immobiliari che genera - in una misura prossima al 20% del Pil.

Il maggior gettito derivante dagli immobili con l'applicazione dell'articolo 13 è comunque stimato in circa 11 miliardi, ovvero una cifra che costituisce la parte più rilevante della manovra da più di 20 miliardi complessivi.

Per i proprietari di abitazioni - in tutto oltre 33 milioni di case - l'aggravio corrisponde ad un aumento della pressione fiscale specifica del 111% e a un maggior esborso di 60 euro per unità abitativa per un ammontare medio totale per unità di 115,15 euro.

Quindi abbiamo un incremento medio fortissimo, più di due volte il gettito precedente, ma alla fine una incidenza media Ici che risulta ancora molto contenuta (il giudizio sulla pressione della fiscalità immobiliare non può tuttavia prescindere dalle numerose ulteriori imposte che gravano sugli immobili).

L'aliquota Ici effettiva, data dal rapporto del gettito totale (3,8 miliardi) sul valore di mercato delle abitazioni e loro pertinenze che ammonta a 6.335 miliardi di euro (così come attendibilmente calcolato dall'agenzia del Territorio sui valori di mercato effettivi) una cifra superiore a tre volte il Pil nazionale, è comunque pari solo allo 0,6 per mille.

Inoltre, è altrettanto certo che quanto a equità il provvedimento non coglie il segno dato che è vittima della distorsione delle rendite catastali che, come noto, non risultano correlate ai valori di mercato degli immobili, con la conseguenza "iniqua" che, a seconda del luogo - fra città e città le differenze possono essere enormi - e del tipo di immobile, l'imposta può essere più o meno elevata rispetto al valore effettivo.

Ma, oltre agli obiettivi di crescita ed equità occorre tenere conto dei vincoli di sostenibilità che, nonostante l'esiguo ammontare medio dell'Ici sulle abitazioni - un discorso a parte occorrerebbe fare per l'Ici sugli immobili non abitativi il cui peso è ben più consistente - in molti casi l'importo specifico può essere notevolmente più elevato e soprattutto può ricadere su fasce sociali già in condizioni di accentuato disagio; è il caso delle circa 900mila famiglie mutuatrici e di un altro milione e mezzo di famiglie locatarie che si trovano a dover sostenere costi per la casa di entità superiore a un terzo del reddito, misura questa che viene considerata come quella che marca il livello di sostenibilità.

In conclusione, il provvedimento fiscale che interviene sugli immobili si caratterizza come un necessario tamponamento finanziario di breve periodo che acuisce però la necessità di mettere mano, in una ottica di sviluppo strutturale e di equità, a una revisione complessiva della fiscalità del settore immobiliare, a partire dal lavoro istruttorio - e poi abbandonato - della Commissione per la revisione della fiscalità immobiliare istituita dal collegato alla legge Finanziaria 2008.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le novità. Si prevedono semplificazioni procedurali e un maggiore coinvolgimento dei privati

Nell'offerta anche il costo del lavoro

ABBASSATO IL TETTO Riportato a 100mila euro il valore massimo per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura con procedura informale

Alberto Barbiero

La gestione ottimale degli appalti pubblici passa per alcune semplificazioni procedurali, per l'aggregazione delle stazioni appaltanti di minori dimensioni e per un maggiore coinvolgimento dei soggetti privati nella realizzazione e gestione di opere pubbliche. Le ultime modifiche al Codice dei contratti pubblici apportate dal DI 201/2011 introducono importanti novità nella gestione delle gare, con l'eliminazione e la correzione di problematiche determinate dal contenuto critico di alcune disposizioni.

Il dato più rilevante è l'eliminazione del comma 3-bis dell'articolo 81 del Codice. In base a tale norma, i concorrenti a una gara dovevano formulare l'offerta al netto del costo del lavoro e dei costi da essi sostenuti per gli adempimenti in materia di sicurezza. La norma abrogatrice richiama le disposizioni sul rispetto del costo del lavoro e delle misure di sicurezza negli appalti, che devono essere necessariamente attuate dagli appaltatori. Altrettanto rilevante risulta l'abrogazione dell'articolo 12 della legge 180/2011 (Statuto delle imprese), che innalzava la soglia per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura con gara informale: così si riporta il valore massimo per l'utilizzo della procedura semplificata a 100mila euro, mentre oltre questa soglia è necessaria la gara (secondo le previsioni degli articoli 264-266 del regolamento attuativo).

La linea di razionalizzazione è tradotta in termini molto più ampi dall'articolo 23 del DI 201/2011, che integra l'articolo 33 del Codice, introducendo una norma (comma 3-bis) molto vincolante per i Comuni di minori dimensioni (si veda l'articolo sopra).

Per ottimizzare i rapporti con il sistema degli operatori economici più piccoli, la manovra contiene anche molte norme che evidenziano l'attenzione per le piccole e medie imprese, stabilendo (con modifica dell'articolo 2 del Codice) che le stazioni appaltanti devono, ove possibile ed economicamente conveniente, suddividere gli appalti in lotti funzionali. Nell'ambito della manovra ci sono anche molte disposizioni che valorizzano l'apporto dei privati alla realizzazione (e gestione) di opere pubbliche.

L'articolo 42 modifica il comma 5 dell'articolo 143 del Codice, relativo alla disciplina generale delle concessioni di costruzione e gestione, stabilendo che, per garantirne l'equilibrio economico-finanziario, l'amministrazione possa prevedere, a titolo di prezzo, la cessione in proprietà o in diritto di godimento di beni immobili nella loro disponibilità, o espropriati allo scopo, per assicurarne al privato l'utilizzazione o la valorizzazione. La stessa disposizione prevede che la gestione funzionale ed economica possa anche riguardare opere direttamente connesse a quelle oggetto della concessione e da ricomprendere nella stessa. In una prospettiva simile può interpretarsi anche la disposizione inserita dall'articolo 45 del DI 201/2011 nell'articolo 16 del Dpr 380/2011, con la quale si stabilisce (comma 2-bis) che, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria (dal 1° gennaio 2012, in base al regolamento comunitario di revisione delle soglie, pari a 5 milioni di euro), è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Dlgs 163/2006.

La norma consente quindi ai soggetti attuatori di piani urbanistici (ma anche ai titolari di un permesso di costruire) di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria strettamente collegate all'intervento senza dover fare gara, se di valore inferiore alla soglia Ue. Tali aspetti dovranno essere definiti all'interno delle convenzioni urbanistiche o degli accordi procedurali relativi ai permessi di costruire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le sinergie. Con le partecipate

Patrimoni pubblici, sfida redditività

La collaborazione tra i vari livelli istituzionali è la leva per il potenziamento delle iniziative di valorizzazione degli immobili pubblici, compresi quelli degli enti locali, sostenuta anche da strumenti innovativi. L'articolo 27 del DI 201/2011 ridisegna complessivamente le linee strategiche e le soluzioni gestionali per garantire maggiore redditività ai patrimoni pubblici.

L'innovazione di maggiore rilievo per le strategie degli enti locali in relazione agli immobili presenti nel proprio patrimonio e nel proprio territorio è determinata dalla riformulazione dei primi due commi dell'articolo 58 della legge 133/2008. La disciplina del piano delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare prevede ora che a definirlo siano non solo le Regioni e gli enti locali, ma anche le società e gli altri organismi (per esempio le fondazioni) da essi partecipati, individuando i beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, che possono essere gestiti in modo maggiormente redditivo o dimessi. Nel piano (che va allegato al bilancio) sono inseriti, previa intesa, anche immobili dello Stato, presenti nello stesso territorio e ugualmente valorizzabili. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e diviene definitivo per gli altri soggetti pubblici se non si esprimono entro 30 giorni dall'invio dell'elenco.

Il consiglio comunale adotta la delibera di approvazione del piano, ratificando i piani degli organismi partecipati, determinando con tale atto le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili, a fronte della legislazione regionale che ne deve disciplinare l'eventuale equivalenza alle varianti allo strumento urbanistico generale e le procedure di co-pianificazione, al fine di garantire la conclusione del procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale.

Una valorizzazione più efficace è garantita da altre disposizioni contenute nell'articolo 27 del DI 201/2011. In tale prospettiva, la norma contenuta nel revisionato articolo 33-bis della legge 111/2011 prevede che l'agenzia del Demanio promuova iniziative idonee per la costituzione di società, consorzi o fondi immobiliari, coinvolgenti sia le amministrazioni statali, sia altri enti pubblici, sia gli enti locali e le regioni.

L'individuazione degli immobili avviene sulla base di un percorso partecipato (che comprende anche una conferenza di servizi) e la proposta dev'essere accettata dalle amministrazioni proprietarie entro 60 giorni: la mancata espressione dell'accettazione entro tali termini comporta l'inattuabilità della proposta.

Definiti i beni da valorizzare, l'agenzia del Demanio può costituire una società (con il supporto di advisor), nella quale possono essere coinvolti come soci industriali anche operatori privati, che vanno scelti con procedure a evidenza pubblica. La valorizzazione è peraltro sviluppabile anche con soluzioni di riqualificazione e di migliore utilizzo degli immobili, definite da una nuova disposizione inserita nella legge 410/2001.

La Regione è chiamata a promuovere protocolli d'intesa per la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà sua, degli enti locali e di ogni altro soggetto pubblico presenti sul territorio, riferibili anche a beni demaniali e a beni culturali.

Al.Ba.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dal 2013. La somma andrebbe però commisurata alla situazione di fatto

Per il prelievo unico sui rifiuti il catasto detta la base di calcolo

Dal 2013 gli attuali prelievi sui rifiuti (Tarsu e Tia) scompaiono per far posto a un nuovo tributo comunale, che prevede peraltro una maggiorazione per i servizi indivisibili. L'articolo 14 del DI 201/2011 risolve così la controversa questione sulla natura giuridica del prelievo optando per la tesi tributaria, in linea con la recente giurisprudenza di Consulta e Cassazione, invertendo una rotta che rischiava di mandare in tilt i Comuni dopo la norma interpretativa del DI 78/2010 e la discutibile circolare 3/2010 del Mef.

Il decreto Monti riprende la normativa Tarsu-Tia confermando la commisurazione basata su un criterio presuntivo e non sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti. Il parametro di riferimento resta la superficie calpestabile, ma solo per gli immobili dei gruppi catastali D ed E (opifici, alberghi, ospedali, banche, stazioni, porti, eccetera), mentre per le unità «a destinazione ordinaria» (categorie A, B e C) la superficie imponibile è pari all'80% di quella catastale. Secondo la relazione governativa verrebbe confermato il principio di determinazione della superficie di riferimento introdotto dal 2005 per la Tarsu ed esteso dal 2007 alla Tia, definendo chiaramente la percentuale di superficie tassabile, a differenza di quanto attualmente previsto dall'articolo 70, comma 3, del Dlgs 507/93, il quale dispone che «la superficie di riferimento non può in ogni caso essere inferiore all'80 per cento».

In realtà non si tratta di una semplice precisazione poiché la superficie catastale rappresenta per la Tarsu-Tia un criterio presuntivo mentre con il nuovo tributo costituisce la "base imponibile", passando così da una norma procedurale con finalità antielusiva (presunzione relativa) a una disposizione sostanziale (presunzione assoluta). Si tratta di una soluzione discutibile perché rischia di snaturare i presupposti del tributo, da correlarsi alla situazione di fatto (superficie, uso e tipologia dell'attività) e non alle risultanze catastali, che potrebbero non corrispondere alla situazione reale causando effetti distorsivi, oltre alle difficoltà di allineamento dei dati catastali.

Maggiori perplessità desta inoltre la parte relativa ai servizi indivisibili, che dal punto di vista giuridico dovrebbe configurarsi un'"imposta". Il prelievo è destinato infatti a finanziare i servizi comunali non tariffabili e non a domanda individuale (illuminazione, manutenzione strade, eccetera). La base imponibile è costituita da una maggiorazione da applicare alla componente rifiuti, senza tuttavia considerare che l'introduzione di un'imposta sulla superficie immobiliare apre le porte a una questione di legittimità costituzionale per violazione dell'articolo 53, oltre che di compatibilità con i principi comunitari. Non si ravvisa infatti alcuna relazione con gli indici di capacità contributiva (reddito, patrimonio, consumo) né dal punto di vista soggettivo, poiché la maggiorazione colpisce gli occupanti degli immobili e non i proprietari, né dal punto di vista oggettivo in quanto il parametro di riferimento resta la superficie. Inoltre appare evidente che la componente servizi indivisibili graverebbe maggiormente sulle attività esercitate su ampie superfici, a prescindere dalla loro redditività. Rappresenta peraltro un'aggravante il fatto che il legislatore l'abbia concepita come maggiorazione: lo stretto collegamento con la componente rifiuti rischia di compromettere la legittimità dell'intero tributo comunale.

L'unicità del prelievo (identica base imponibile) potrebbe infatti violare il principio comunitario "chi inquina paga": sul punto la Corte di Giustizia Ue (sentenza C-254/08 del 16 luglio 2009) ha affermato la compatibilità della Tarsu a condizione che non vengano addebitati a determinate categorie costi manifestamente sproporzionati rispetto ai rifiuti prodotti, circostanza che potrebbe verificarsi per le grandi utenze.

Un ulteriore profilo critico riguarda il versamento del tributo, da effettuare «esclusivamente al Comune». Questa volta il legislatore ha utilizzato un linguaggio chiaro impedendo ai Comuni di esternalizzare la riscossione spontanea del prelievo, come si evince dalla deroga all'articolo 52 del Dlgs 446/97 e dall'utilizzo del l'avverbio «esclusivamente». Si tratta comunque di una soluzione incompatibile con l'articolo 117, comma 3, del Dlgs 267/2000 (Tuel) qualora il servizio sia gestito da un soggetto diverso dall'ente.

G.Deb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo 14

01 | DAL 1° GENNAIO 2013

È istituito in tutti i Comuni del territorio nazionale il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, a copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, svolto in regime di privativa dai comuni, e dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni

02 | CHI PAGA

Il tributo è dovuto da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani

Riequilibrio

Penalizzati dai tagli i municipi del Nord

La maggiore autonomia tributaria riconosciuta ai Comuni dal Governo Monti è più che illusoria. La cartina al tornasole di questa affermazione risiede tutta nei commi 11 e 17 dell'articolo 13 che istituisce l'Imu e, soprattutto, dall'articolo 28 del decreto «Salva Italia».

L'ultima manovra del 2011 alza ulteriormente l'asticella dello sforzo chiesto ai Comuni, attraverso un taglio secco al fondo sperimentale di riequilibrio di 1,45 miliardi per il 2012, oltre al miliardo già deciso con il DL 78/2010 e all'1,5 miliardi decurtati nel 2011.

Il nuovo taglio, a differenza del passato, è però contrassegnato da due diverse (e rilevanti) modalità di attuazione, che certo non saranno gradite alle amministrazioni del Nord. La prima sta nella definizione della ricaduta sul singolo ente della riduzione. Il comma 9 dell'articolo 28 ripartisce il nuovo sacrificio chiesto in proporzione alla distribuzione territoriale dell'Imu e non, come accaduto fino ad ora, in proporzione al fondo sperimentale assegnato. Questo penalizza i Comuni con alta autonomia finanziaria e alta capacità fiscale, con buona pace delle residue velleità federaliste del nostro Paese. La seconda novità riguarda la relazione, inaugurata con lo scorso anno, tra i minori trasferimenti e gli obiettivi del patto di stabilità interno. I nuovi tagli non saranno ridotti dal saldo del patto, ma si configurano del tutto aggiuntivi agli obiettivi già fissati con la legge di stabilità. Anche in questo caso la decisione è singolare. Quando le riduzioni sono in proporzione ai trasferimenti storicamente determinati, è data la possibilità di detrarli dal patto (per non penalizzare gli enti con alta dipendenza erariale). Quando invece il taglio prescinde dall'ammontare da sempre riconosciuto, questa somma non è più "scontata" dall'obiettivo da raggiungere.

N.T.

Nuovi tributi. Impossibile affidare il servizio

Riscossione esterna vietata del tutto

ALL'INCASSO Chiariti i dubbi su Imu (sperimentale e a regime) e tassa rifiuti: devono comunque essere prelevate dai Comuni

Luigi Lovecchio

Esternalizzazione vietata per la riscossione dei tributi comunali introdotti con il decreto salva-Italia. Sia l'Imu, sperimentale e a regime, sia la Res-rifiuti devono infatti essere obbligatoriamente riscosse dal Comune.

Per ciò che concerne l'Imu, per di più, l'unica modalità di incasso è il modello F24. Queste novità rendono in gran parte superflua la discussione sulla corretta interpretazione della contestata disposizione recata nell'articolo 7, DI 70/11, in materia di riscossione volontaria.

L'articolo 13, DI 201/11, prevede espressamente che, in deroga all'articolo 52, Dlgs 446/97, il versamento del l'Imu sperimentale, in vigore negli anni 2012, 2013 e 2014, deve essere effettuato secondo le disposizioni di cui al l'articolo 17, Dlgs 241/97 (modello F24). Il medesimo decreto, inoltre, abroga il comma 4 dell'articolo 9, Dlgs 23/11, che stabiliva che a decorrere dal 1° gennaio 2015 la riscossione dell'Imu a regime dovesse avvenire con le modalità stabilite dal comune. Ciò lascia dunque intendere che anche in vigenza della disciplina ordinaria del nuovo tributo comunale gli strumenti di riscossione resteranno direttamente individuati dalla legge.

Esaminando il successivo articolo 14 della manovra Monti, si legge al comma 15 una previsione di contenuto analogo che impone il versamento del futuro tributo sui rifiuti «esclusivamente al comune». In questo caso, non è indicata una modalità necessaria di pagamento ma risulta ugualmente impedita una piena esternalizzazione delle operazioni di incasso. Da queste disposizioni è possibile ricavare un duplice ordine di considerazioni. Innanzitutto, le previsioni che derogano alla norma fondamentale di cui all'articolo 52, Dlgs 446/97, lo fanno in modo espresso, in considerazione della centralità della stessa. Ne deriva che l'articolo 7, DI 70/11, poiché non è incompatibile con l'articolo 52 e non prevede un'esplicita deroga ad esso, per ciò che riguarda la riscossione volontaria, non si pone come una limitazione all'esercizio dei poteri dei comuni. L'interesse a tale conclusione, tuttavia, è oggi limitato ai tributi minori (Tosap e imposta sulla pubblicità) e alla Tarsu 2012.

L'Imu sperimentale ha un ulteriore aspetto procedurale da non sottovalutare. Si tratta della quota riservata allo Stato, pari alla metà dell'imposta calcolata ad aliquota base (7,6 per mille) sugli immobili diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali strumentali. Sul punto, il decreto salva Italia si esprime in termini di «imposta erariale», quasi si trattasse non di una semplice quota del gettito complessivo ma di un'entrata giuridicamente autonoma.

Questa osservazione trova supporto nella previsione secondo cui la quota in esame «è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria». Sembra quindi che il pagamento da effettuare a giugno e dicembre debba essere suddiviso nelle due quote, comunale e statale. O in alternativa, qualora non si volesse gravare il contribuente di un doppio calcolo, si potrebbe ipotizzare la compilazione di un modello F24 con le indicazioni necessarie alla struttura di gestione delle Entrate per effettuare la suddivisione e il versamento all'Erario. Si segnala da ultimo che il gettito derivante dagli accertamenti del comune resta invece interamente attribuito all'amministrazione locale, incluso sanzioni e interessi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La manovra LE NOVITÀ SULLE GARE

Mini Comuni con appalti «unici»

Dal 1° aprile 2012 centrale di committenza d'obbligo per gli enti fino a 5mila abitanti

Pasquale Monea

Marco Mordenti

In base all'articolo 23, comma 4, del DI 201/2011 (la cosiddetta "manovra salva Italia"), i Comuni con popolazione fino a 5mila abitanti dovranno affidare l'acquisizione di lavori, servizi e forniture a un'unica centrale di committenza (articolo 33 del Codice dei contratti) nell'ambito delle Unioni dei Comuni, ove esistenti, o tramite convenzione; tale nuovo obbligo si applica alle gare bandite successivamente al 31 marzo 2012 (articolo 23, comma 5).

Occorre mettere in correlazione le nuove disposizioni con la normativa generale sulle gestioni associate, che prescrive obblighi e scadenze differenziate:

- i Comuni con popolazione fino a mille abitanti devono gestire in forma associata tutte le funzioni, compresa dunque la gestione degli appalti (articolo 16 del DI 138/2011);

- i Comuni con popolazione superiore a mille e fino a 5mila abitanti devono gestire in forma associata le «funzioni fondamentali», tra cui gli appalti (articolo 14 del DI 78/2010, corretto dalla manovra 2011). È controversa la rilevanza, a questi fini, della percentuale del 70% delle spese fissata nell'articolo 21 della legge 42/2009; il decreto legge 201/2011 cancella ogni perplessità in materia di appalti, costringendo tutti gli enti con popolazione fino a 5mila abitanti ad associare il servizio.

Resta, infine, la facoltà per i Comuni sopra la soglia di 5mila abitanti di partecipare alla gestione associata in esame.

Il versante organizzativo

Sotto il profilo organizzativo occorre dare applicazione da un lato alle disposizioni del regolamento attuativo del Codice degli appalti (articoli 274, 306, 307, 312 del Dpr 207 del 5 ottobre 2010) e, dall'altro, al Dpcm 30 giugno 2011, in cui viene disciplinata la stazione unica appaltante (Sua).

Alla luce di tali normative si ritiene che tutti gli atti di gara, dal bando all'aggiudicazione finale, debbano essere adottati dal responsabile del servizio appalti dell'Unione, che deve essere pienamente responsabilizzato su tali procedure e sui relativi adempimenti; nelle semplici convenzioni ex articolo 30 del Tuel, gli atti vanno adottati dall'organo gestionale del Comune capofila o da un ufficio comune costituito dai Comuni aderenti.

Il singolo Comune resta responsabile delle fasi che precedono e seguono la gara. Anzitutto programma le attività da realizzare, accantonando le risorse necessarie, definisce i contenuti progettuali, e in particolare i capitolati. Programmi e progetti devono essere comunicati per tempo alla Sua, ai fini di un'efficace gestione degli affidamenti. Successivamente, l'ente diretto destinatario della prestazione oggetto della gara stipula e roga (tramite la propria segreteria comunale) il contratto di cui esso è parte e ne verifica la corretta esecuzione.

Altre soluzioni appaiono a rischio d'illegittimità per violazione di legge.

I rapporti tra Sua ed ente aderente devono essere regolati da apposite convenzioni.

Gli scopi

L'obiettivo della normativa in esame è triplice:

- una maggiore celerità delle procedure di gara, grazie a una struttura unica specializzata;
- una significativa ottimizzazione delle risorse e, quindi, un conseguente risparmio, concentrando in un'unica struttura quegli adempimenti che normalmente vengono curati da una pluralità di stazioni appaltanti;
- la massima trasparenza possibile, grazie alla collaborazione costante con la Prefettura locale nell'ambito delle attività di prevenzione delle infiltrazioni criminali negli appalti pubblici.

Tali potenziali vantaggi risultano evidenti soprattutto con riferimento agli enti locali di piccole dimensioni, chiamati a confrontarsi con la complessità delle procedure di gara e con il continuo susseguirsi di modifiche normative e/o interpretative.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Punto per punto

01 | LE PRESTAZIONI

Le prestazioni da affidare alle centrali uniche di committenza sono quelle che riguardano lavori, servizi e forniture

02 | OBBLIGO O FACOLTÀ

La gestione associata degli appalti è obbligatoria per i Comuni fino a 5mila abitanti e facoltativa per i Comuni che oltrepassano oltre questa soglia

03 | FORME DI GESTIONE

Da una parte, la semplice convenzione (o insieme di convenzioni: Associazione di Comuni); dall'altra, l'Unione di Comuni

(o Unione montana/isolana)

La manovra TRIBUTI LOCALI

Se l'addizionale è progressiva scaglioni di reddito «nazionali»

Il chiarimento sull'Irpef comunale boccia altre interpretazioni PRIMA DEL PREVISTO Viene anticipata al 20 dicembre la pubblicazione sul sito del ministero della delibera sull'acconto

Giuseppe Debenedetto

Anticipazione del termine per la pubblicazione delle delibere e modalità applicative in caso di aliquote differenziate: sono le principali novità sull'addizionale comunale Irpef introdotte dall'articolo 13, comma 16 del DI 201/2011.

Il DI 138/2011 ha sbloccato dal 2012 la possibilità per i Comuni di intervenire sull'addizionale Irpef passando dall'aliquota zero direttamente allo 0,8%, ovvero di spaziare all'interno di questo intervallo, consentendo inoltre di differenziare le aliquote «esclusivamente in relazione agli scaglioni di reddito corrispondenti a quelli stabiliti dalla legge statale».

Questo inciso ha comunque creato alcuni dubbi applicativi, poiché non è chiaro se le aliquote differenziate funzionano come l'Irpef nazionale oppure se il livello del reddito decide l'aliquota da pagare. Ad esempio, se il Comune applica lo 0,2% fino a 15mila euro di reddito, lo 0,4% fino a 28mila e lo 0,6% sopra questa soglia, chi dichiara 40mila euro pagherà 154 euro nel primo caso (a scaglioni) oppure 240 euro nel secondo (lo 0,6% di 40mila). Si tratta di una differenza di non poco conto.

Ebbene, il DI 201/2011 precisa che l'istituzione di più aliquote può avvenire «utilizzando esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività».

Pertanto viene chiarito che le aliquote scaglionate funzionano come l'Irpef nazionale, aderendo alla prima soluzione prospettata nell'esempio. I Comuni che intendono mantenere un sistema proporzionale saranno quindi costretti a rimanere con un'aliquota unica, dato che il passaggio alle aliquote differenziate comporta l'applicazione del criterio progressivo, più penalizzante per gli enti locali oltre che più difficile da gestire per i sostituti d'imposta.

L'altra novità del DI 201/2011 è costituita dall'anticipazione al 20 dicembre della pubblicazione della delibera comunale sul sito informatico del Ministero, ai fini della determinazione dell'acconto. Infatti, in base alla norma vigente l'aliquota e la soglia di esenzione sono assunte nella misura vigente nell'anno precedente, salvo che la pubblicazione della delibera sia effettuata entro il 31 dicembre precedente l'anno di riferimento.

Il legislatore ha ritenuto di anticipare al 20 dicembre la pubblicazione, al fine di evitare problemi di carattere organizzativo sia ai Comuni che agli uffici ministeriali dovuti alla concomitanza con le festività natalizie e di fine anno. Pertanto, se i Comuni vogliono beneficiare dell'acconto Irpef a partire dal mese di marzo successivo, devono approvare la delibera con congruo anticipo rispetto al 20 dicembre.

Si segnala infine che l'agenzia delle Entrate è tenuta a provvedere ai rimborsi già richiesti alla data del 6 dicembre 2011, senza far valere l'eventuale prescrizione decennale del diritto dei contribuenti. La deroga all'ordinaria prescrizione è dettata dalla circostanza che, essendo trascorso ormai un notevole lasso di tempo dal momento in cui avrebbe dovuto essere emanato il decreto previsto dall'articolo 1, comma 8, del Dlgs 360/98, non sembra coerente con i principi di affidamento e di buona fede negare un diritto del contribuente per un ritardo nell'emanazione del provvedimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come cambia l'imposta

20 dicembre

La delibera comunale

che stabilisce l'aliquota

e la soglia di esenzione dall'addizionale va pubblicata entro il 20 dicembre (e non più entro il 31) sul sito informatico del Ministero. Pertanto, se i Comuni vogliono beneficiare dell'acconto Irpef a partire dal mese di

marzo successivo, devono approvare la delibera con congruo anticipo rispetto al 20 dicembre.

GLI SCAGLIONI

L'ALTRA NOVITÀ

In base alla manova Monti se l'addizionale comunale è progressiva vanno applicati gli scaglioni previsti per l'Irpef

La manovra IL SETTORE AGRARIO

Gli immobili rurali nel mirino dell'Imu

Dal 2012 l'imposta municipale colpirà i fabbricati strumentali e anche le abitazioni

PAGINA A CURA DI

Gian Paolo Tosoni

L'ennesima manovra fiscale del 2011 - contenuta nel DI 201 del 6 dicembre 2011 - non risparmia il settore agricolo. Infatti, con una certa sorpresa, vengono assoggettati all'imposta municipale i fabbricati rurali che da sempre sono sfuggiti a qualsiasi tassazione, in quanto il loro reddito era ricompreso nella tariffa di reddito dominicale.

L'articolo 13 del decreto legge 201 - nella sua versione attuale - anticipa al 1° gennaio 2012 l'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu), originariamente prevista dal 2014. Si tratta di un'imposta di natura patrimoniale che ha per oggetto i terreni e i fabbricati, compresa l'abitazione principale; questo prelievo è sostitutivo dell'Ici oltre che dell'Irpef sulla rendita catastale. La base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni, per un apposito coefficiente stabilito dalla norma (160 per le abitazioni, 60 per i fabbricati di categoria D, 120 per i terreni, e così via).

Base imponibile estesa

Il comma 8 dell'articolo prevede espressamente l'assoggettamento a imposta con la aliquota dello 0,2% (al posto dello 0,76% ordinario) per i fabbricati rurali a uso strumentale indicati all'articolo 9 del DI 557/93: ai sensi dell'articolo 7 del DI 70/2011 si tratta delle costruzioni iscrivibili in catasto fabbricati nella categoria D/10. Nessuna esclusione viene prevista nemmeno per le abitazioni rurali (categoria A/6, classe R) che, pur non essendo richiamate espressamente, ricadono nella categoria dei fabbricati classificati nella categoria A (aliquota di imposta 0,4% con detrazione di 200 euro, se si tratta di abitazione principale, altrimenti 0,76 per cento).

Ne consegue che dall'anno 2012 aumenta la base imponibile dell'imposta municipale, che ha sostituito l'Ici assumendo anche il valore catastale dei fabbricati destinati al ricovero degli animali, i magazzini dei prodotti agricoli, le serre, i locali destinati al ricovero degli attrezzi, gli impianti di produzione di energia mediante risorse agroforestali o fotovoltaiche, eccetera. Inoltre, non sembrano escluse le case rurali: né quelle destinate all'abitazione del titolare della impresa agricola, né quelle utilizzate dai dipendenti.

Il nodo

L'inclusione delle case rurali tra gli immobili soggetti a Imu pone il problema dei fabbricati che risultano sprovvisti di rendita, perché correttamente iscritti nel catasto terreni. Infatti, soltanto a seguito dell'emanazione del Dm 28/1998 le nuove costruzioni rurali, o quelle oggetto di ristrutturazione o di trasferimento, sono state iscritte obbligatoriamente nel catasto fabbricati.

Tenuto conto che l'articolo 13 del DI 201/2011 considera i fabbricati iscritti in catasto, con una lettura strettamente letterale - intendendo «catasto» come «catasto fabbricati» - si potrebbe concludere che le costruzioni ancora inserite nel catasto terreni sono escluse dalla imposta municipale. Tuttavia sarebbe palese la disparità di trattamento per fabbricati uguali e con le medesime funzioni, per cui è ipotizzabile che anche le costruzioni non iscritte nel catasto fabbricati saranno soggette a Imu.

D'altra parte, la volontà di assoggettare a imposta le costruzioni rurali emerge chiaramente dal comma 14 dell'articolo 13 del DI 201, che abroga il comma 1-bis dell'articolo 23 del DI 207/2008; tale norma disponeva che le costruzioni rurali non dovevano essere considerate fabbricati.

Come fare, però, per la rendita mancante? Si potrebbe provvedere secondo le regole applicate per l'Ici: per le abitazioni si assume la rendita di una abitazione simile mentre per i fabbricati strumentali di categoria D si assume il costo di costruzione o di acquisto, rivalutato (articolo 5, comma 3, del Dlgs n. 504/1992); ma qui sorge il problema che le aziende agricole generalmente non hanno la contabilità. In ogni caso, è un tema che andrebbe meglio chiarito dal Parlamento convertendo in legge il DI 201/2011.

I calcoli

La base imponibile dell'imposta municipale si determina per i fabbricati abitativi rivalutando la rendita catastale del 5% e quindi moltiplicando il risultato per 160; per i fabbricati di categoria D il moltiplicatore della rendita catastale è pari a 60. Per i terreni agricoli il reddito dominicale si rivaluta del 25% e si moltiplica il risultato per 120. Sulla base imponibile così ottenuta si applica la aliquota dell'Imu.

Relativamente ai terreni, permane l'esenzione per quelli ricadenti nelle zone montane e di collina, mentre non appare più applicabile la riduzione dell'imposta fino al valore di 129,11 euro (articolo 9 del Dlgs n. 504/92 per i terreni coltivati da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli iscritti negli elenchi previdenziali). Dovrebbe rimanere vigente l'agevolazione secondo cui le aree edificabili coltivate da questi soggetti sono considerate agricole e quindi si valutano con i criteri catastali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Rendita catastale

La rendita catastale è il risultato di un meccanismo che parte dalle tariffe d'estimo e indica la redditività (e quindi, a grandi linee, la base imponibile annuale) di un immobile. Il risultato dipende dalla categoria catastale in cui è inquadrato l'immobile, dalla classe e, infine, dalla consistenza (il numero di vani) che - applicata alla tariffa d'estimo - determina il valore della rendita

Tempi ridotti. Stop al beneficio con reati tributari

Un anno in meno per effettuare l'accertamento

Inviare telematicamente le informazioni e i dati sulle operazioni attive e passive realizzate e gestire i movimenti finanziari riconducibili all'attività solo con un conto corrente dedicato determinano anche dei vantaggi sotto il profilo degli accertamenti, garantendo a tutti i contribuenti che aderiscono al regime premiale una riduzione dei termini di decadenza per i controlli. Inoltre per chi risulta assoggettato agli studi di settore, viene escluso l'accertamento analitico-induttivo mentre quello sintetico è possibile solo se il reddito complessivo supera quello dichiarato di un terzo, rispetto alla ordinaria misura di un quinto.

Termini più brevi

La platea dei contribuenti che aderisce al regime opzionale beneficia della riduzione di un anno dei termini di decadenza per l'attività di accertamento previsti dall'articolo 43, comma 1, del Dpr 600/73. Di fatto, quindi, la notifica degli avvisi di accertamento dovrà essere realizzata, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione. Il termine ordinario prevede invece la decadenza al quarto anno. In ogni caso, per previsione normativa, la riduzione non si applica in caso di violazione che comporta obbligo di denuncia ai sensi dell'articolo 331 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal Dlgs 74/ 2000. Nessuna altra agevolazione è riconosciuta in fase di accertamento ai contribuenti. Maggiori tutele in sede di verifiche sono garantite ai contribuenti soggetti al regime di accertamento basato sugli studi di settore che dichiarano, anche per effetto di adeguamento, ricavi o compensi pari o superiori a quelli risultanti dell'applicazione degli studi medesimi. Oltre alla riduzione dei termini per l'accertamento, sono in ogni caso preclusi gli accertamenti basati sulle presunzioni semplici. In altri termini, per un contribuente soggetto a studi di settore con ricavi congrui e coerenti, l'amministrazione finanziaria non è legittimata a desumere l'esistenza di attività non dichiarate o l'inesistenza di passività dichiarate sulla base di presunzioni semplici purché gravi, precise e concordanti. Analoga misura opera per i contribuenti non assoggettati ad accertamenti basati su studi: si tratta dei soggetti che dichiarano ricavi o compensi superiori al limite per l'operatività degli studi o si trovano all'inizio o in fase di cessazione dell'attività o, infine, in un periodo di non normale svolgimento dell'attività stessa.

Lo scostamento

Ulteriore beneficio per i contribuenti soggetti a studi, con ricavi o compensi congrui o coerenti, riguarda l'accertamento sintetico. La determinazione sintetica del reddito complessivo (articolo 38 del Dpr 600/73) è infatti ammessa a condizione che il reddito complessivo accertabile ecceda quello dichiarato di almeno un terzo, rispetto alla misura ordinaria di un quinto. Le agevolazioni in termini di accertamento operano a condizione che siano stati assolti gli obblighi di comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore, indicando fedelmente tutti i dati previsti. Inoltre, sulla base dei dati comunicati, la posizione del contribuente deve risultare coerente con gli specifici indicatori previsti dallo studio applicabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In periferia. I piccoli passi degli enti territoriali

L'addio ai vitalizi solo in sette Regioni

Giuseppe Latour

Francesco Nariello

Vitalizi intoccabili. L'assegno di vecchiaia per gli ex consiglieri è l'ultimo baluardo della casta dei politici regionali. Anche se la lista dei privilegi resta lunga. Guardando agli altri capitoli di spesa, tuttavia, qualcosa è stato fatto. Spese di rappresentanza, auto blu, segreterie e benefit hanno subito tagli più o meno robusti. Le buste paga, per adesso, hanno invece avuto riduzioni limitate: il 10% in meno, mediamente, per i consiglieri regionali. Per gli assessori, invece, spesso nemmeno quello. E restano una rara eccezione gli interventi sulle pensioni d'oro.

Infatti, sono solo sette - Abruzzo, Basilicata, Emilia Romagna, Liguria, Lombardia, Sardegna e Trentino Alto Adige - le amministrazioni che hanno già approvato leggi o delibere per cancellare i vitalizi, ma solo dalla prossima legislatura. Tranne che a Trento e Bolzano, dove il benefit è saltato già dal 2008. A fare da apripista è stata l'Emilia Romagna, che attualmente paga 133 vitalizi, per una spesa di 4,8 milioni l'anno. Le ultime arrivate sono le leggi di Lombardia e Basilicata, che prevedono sempre l'abolizione del vitalizio dalla prossima legislatura. L'assemblea lombarda spende più di 7 milioni l'anno per l'assegno di circa duecento ex consiglieri con più di 60 anni. Anche altre regioni si stanno muovendo: entro dicembre dovrebbe aggiungersi all'elenco l'Umbria, e pure la Toscana è ben intenzionata a usare le forbici. Mentre il Lazio l'abolizione dei vitalizi l'ha inserita nella manovra ora al vaglio del consiglio.

Sorte diversa, invece, per le indennità dei consiglieri: negli ultimi due anni quasi tutte le regioni hanno applicato una, seppur leggera, cura dimagrante. Solo due consigli sono rimasti inerti: Friuli Venezia Giulia e Marche, ma entrambi assicurano che il taglio ci sarà a breve.

Il taglio degli stipendi dal primo gennaio 2012 rientra invece fra gli interventi approvati lo scorso lunedì dalla regione Lombardia. Tra i più virtuosi c'è il Piemonte, con un taglio delle retribuzioni dei consiglieri del 10% e un'ulteriore riduzione delle indennità. La Toscana ha invece ricavato dalla sforbiciata alle indennità risparmi per 174mila euro al mese, che si aggiungono a quelli ottenuti con la riduzione del numero di consiglieri e assessori, per un totale di oltre 2 milioni l'anno.

Le indennità degli assessori si sono dimostrate un bersaglio difficile da colpire. Il Lazio, che pure ha risparmiato un milione di euro sulle retribuzioni dei consiglieri, non è intervenuto sull'Esecutivo. Stessa situazione in Veneto: dal 2011 buste paga dei componenti dell'assemblea ridotte del 10%, ma intatte quelle della giunta. L'Emilia Romagna ha, invece, potato entrambi i rami dell'amministrazione.

In Sicilia tra i tagli figurano le voci più varie, compresi oltre 1,3 milioni versati fino allo scorso anno per una fantomatica indennità "di aggiornamento politico culturale" per i deputati in pensione. La regione fa sapere di avere attuato da inizio legislatura risparmi per circa 4,2 milioni: un'inezia rispetto a un bilancio record da 175 milioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Accertamenti. Penalità a livello locale allineata a quella erariale

L'adesione rincara a 1/3 delle sanzioni

L'adesione agli accertamenti dei tributi locali diventa più penalizzante per i contribuenti, che dovranno pagare un terzo delle sanzioni anziché un quarto. Lo prevede il comma 13 dell'articolo 13 del DI 201/2011, intervenendo sulle singole norme relative all'Ici (applicabili anche all'Imu), all'imposta comunale sulla pubblicità, alla Tosap, alla Tarsu e al tributo regionale per il deposito dei rifiuti in discarica (ecotassa).

Si risolve così il problema sorto dopo la legge di stabilità 2011, che dal 1° febbraio scorso ha elevato da un quarto a un terzo la misura delle sanzioni applicabili nel caso di definizione agevolata, modificando gli articoli 16 e 17 del Dlgs 472/97 ma lasciando inalterate le specifiche disposizioni sanzionatorie di ciascun tributo locale e regionale che prevedevano ancora la misura di "un quarto".

Una parte dei commentatori riteneva che l'aumento a un terzo delle sanzioni dovesse riguardare solo i tributi erariali, ma non i tributi locali, disciplinati da apposite disposizioni, che non potevano ritenersi implicitamente abrogate trattandosi di norme riscritte dal Dlgs 473/97, entrato in vigore contestualmente al Dlgs 472/97. In sostanza l'adesione prevista per i tributi locali doveva ritenersi prevalente sulla disciplina generale.

Non sono tuttavia mancate posizioni contrarie e altre "intermedie". Su quest'ultima lunghezza d'onda si è infatti sintonizzato l'Anci-Ifel che, con una nota del 31 gennaio scorso, ha ritenuto necessario integrare gli avvisi di accertamento con l'espressa previsione di entrambe le possibilità - un quarto della sanzione in caso di adesione totale, un terzo della sanzione in caso di adesione alle sole sanzioni (non anche al tributo) - rimettendo così al contribuente la scelta se optare per il primo anziché per il secondo regime.

Il decreto Monti dispone ora la modifica testuale delle singole disposizioni dei tributi locali, confermando implicitamente la correttezza della tesi che sosteneva l'applicabilità della legge 220/2010 ai soli tributi erariali. Il DI 201/2011 si muove così nell'ottica di uniformare il sistema sanzionatorio complessivo dei tributi erariali e locali, anche per evitare diversità applicative con il nuovo tributo comunale sui rifiuti e servizi, che prevede la riduzione delle sanzioni a un terzo. La modifica evita inoltre l'insorgere di un sicuro contenzioso. La nuova misura di un terzo dovrebbe applicarsi a tutti gli avvisi di accertamento emessi dal 6 dicembre 2011.

G.Deb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PROPOSTA

CHIESA E NO PROFIT, CENSIRE GLI IMMOBILIARI

Marco Causi

Monti anticipa di due anni la nuova imposta municipale (Imu), che i decreti di attuazione del federalismo fiscale avevano fissato nel 2014, e amplifica gli effetti della nuova imposta con l'adeguamento dei valori catastali e l'estensione alle prime case, al netto di una (abbondante) detrazione. L'Imu ingloba la vecchia Ici e l'Irpef sui fabbricati non locati, con un effetto di semplificazione del sistema. L'Imu rappresenta la gamba principale, immobiliare, della «patrimoniale a tre gambe» confezionata dal governo, che si completa con l'imposta di bollo sulle attività finanziarie e con la tassa sui beni di lusso. È una scelta condivisibile, che rimette la struttura del sistema fiscale italiano in linea con quelle dei paesi più avanzati: il peso delle imposte patrimoniali vede l'Italia penultima nelle classifiche Ocse, circa un punto di Pil in meno. Questa scelta però costringe a ripensare molti meccanismi applicativi che già con la vecchia Ici erano emersi come aree problematiche. E forse il governo, incalzato dall'emergenza, non ha avuto il tempo sufficiente per soffermarsi su questi aspetti. Ad esempio, in che misura "assimilare" all'abitazione principale, con vantaggio di aliquota e detrazione, le abitazioni assegnate a componenti del nucleo familiare: sarebbe bene stringere il criterio ai soli parenti di primo grado e per non più di un'unità immobiliare nel Comune di residenza. Oppure ancora la questione dei coniugi separati. L'attenzione dell'opinione pubblica si è concentrata sulle esenzioni ai soggetti "no profit" che non abbiano per oggetto esclusivo o principale attività commerciali e che perseguano un ampio spettro di funzioni di utilità sociale (assistenza, sanità, istruzione, sport, culto, ecc.). Da nessuna parte la questione deve essere affrontata con furore ideologico, e bene ha fatto il cardinale Bagnasco a dire: discutiamone. Da un lato, infatti, il "no profit" è un settore essenziale per il presente e il futuro del nostro welfare. La riduzione della spesa pubblica e la diversificazione dei bisogni sociali rendono indispensabile un "no profit" ampio e variegato in grado di organizzare servizi a costi accessibili e di qualità certificabile. La leva del sussidio fiscale a queste attività è ineludibile. D'altro lato, Imu e Ici sono imposte reali e il loro utilizzo a fini di sussidio fiscale del "no profit" stride con l'obiettivo stesso del sussidio (che va rivolto al soggetto che organizza servizi più che agli oggetti immobiliari da esso posseduti). Nel caso poi che gli immobili siano destinati ad attività di mercato, l'esenzione distorce la concorrenza e si potrebbe configurare come aiuto di Stato, ai sensi della legislazione comunitaria. Occorre quindi verificare, anche in vista del prossimo pronunciamento europeo, la possibilità di eliminare questa distorsione, compensando con leve fiscali soggettive (ad esempio, benefici Iva per gli acquisti di prodotti intermedi, innalzamento delle soglie di deducibilità e detraibilità dei contributi versati, ecc.). Intanto c'è un primo passo da fare: censire il patrimonio nella disponibilità dei soggetti esenti. I quali, appunto poiché esenti, non sempre hanno compilato le dichiarazioni ai fini Ici. Approfittando del varo dell'Imu si potrebbe introdurre l'obbligo di dichiarazione anche per i soggetti esenti, dando poi sei mesi di tempo per redigere tali dichiarazioni e per costruire l'anagrafe di questo patrimonio. Un'operazione di verità e di trasparenza che, fra l'altro, contribuirebbe a svelare una discussione di cui nessuno conosce, in realtà, i dati fattuali.

Il dossier

Imu, case in affitto a rischio aumento Oggi il governo decide

L'allarme di Confedilizia: l'incremento delle imposte si scaricherà sui canoni «Scenari immobiliari» di parere opposto: prezzi in calo perché legati al reddito

LAURA MATTEUCCI

L'allarme l'ha lanciato Confedilizia nella sua audizione alla Camera, qualche giorno fa, chiedendo un sospiro dell'Imu, l'imposta sugli immobili, almeno per le case date in affitto con contratti concordati. Secondo l'associazione, data anche la rivalutazione catastale, i proprietari di case in affitto libero rischiano un aumento dei costi tra l'87 e il 161%, mentre chi affitta a canone concordato potrebbe subire un aggravio della tassazione comunale tra il 204 e il 324%. Di fatto, Confedilizia punta al ripristino della norma originaria contenuta nel decreto sul federalismo relativa all'Imu - e cioè del dimezzamento, per gli immobili locati, dell'aliquota ordinaria (che in manovra non è previsto). In questo caso, per i soli contratti a canone calmierato, il minore gettito conseguente ammonterebbe a 230 milioni di euro circa (di cui 115 milioni di spettanza dello Stato e 115 milioni dei Comuni), considerando che - secondo dati dell'Osservatorio immobiliare Nomisma - in Italia il 25,3% delle locazioni abitative sono a canone calmierato (e il totale delle case date in affitto rappresenta il 9% del mercato immobiliare). Se invece il testo del decreto rimanesse immutato, il carico fiscale per i proprietari potrebbe aumentare di oltre il 300%. Il che si rifletterebbe, pur parzialmente, sugli affittuari (Nomisma ipotizza un carico medio del 50%). Sull'Imu il governo discute oggi, ma i margini di manovra sono piuttosto esigui, calcolando anche che è previsto un gettito complessivo di circa 11 miliardi, difficilmente reperibili in altro modo. L'ultima parola spetta comunque ai Comuni, che hanno la facoltà di decidere se ridurre, alzare o mantenere al 7,6 per mille l'aliquota da applicare sulle seconde e terze case, mentre sulle prime case l'imposta sarà al 4 per mille. Meno case vuote. Ma gli effetti della nuova Imu sul mercato degli affitti dividono gli esperti del settore immobiliare. A fronte dei rischi prospettati da Confedilizia, infatti, c'è anche chi prevede conseguenze opposte: «I prezzi degli affitti sono legati al reddito - spiega Mario Breglia, direttore di Scenari immobiliari - Data la situazione economica generale, è difficile pensare ad un loro aumento, perché il mercato non potrebbe rispondere. Del resto, negli ultimi anni di crisi, e fatti salvi i centri storici, i canoni sono già calati, e credo possano diminuire ancora di 100-200 euro». Breglia chiama in gioco anche un'altra ragione, che parte dalla considerazione delle abitazioni (tra le 200mila e le 400mila, in gran parte seconde case) tenute ferme, che non rientrano né nel mercato degli affitti né in quello delle compravendite. L'aumento della tassazione soprattutto sulle seconde case spingerà i proprietari a metterle sul mercato, dice, innalzando così l'offerta e contribuendo ad abbassare i prezzi di locazione. Insomma: «L'inasprimento delle imposizioni fiscali - riprende Breglia - rende ben poco conveniente tenere le case vuote». Quello che secondo il direttore di Scenari immobiliari davvero penalizza il mercato, ma si parla di compravendite, è la difficoltà sempre più diffusa ad ottenere mutui bancari, di cui hanno bisogno i due terzi delle persone che si apprestano ad un acquisto. E, se nel 2010 le compravendite erano state 603mila, nel 2011 si sono ridotte a 580mila. Di certo, c'è che la stangata sulle seconde case si sommerà a quella in arrivo col ritorno dell'Ici sull'abitazione principale, che per decine di milioni di famiglie significherà una spesa media da 100 a 400 euro, compresa la rivalutazione del 60% degli estimi catastali (e la franchigia di 200 euro). Con differenze consistenti da città a città: a Roma per un'abitazione standard (ed economica) l'imposta salirà da 326 a 397 euro (+21,8%), a Milano da 215 a 234 euro (+9%). Se confrontata con le ultime Ici del 2007, la nuova imposta è infatti in relazione alle aliquote adottate dai Comuni di appartenenza: in media per la categoria catastale A2 si prospetta un incremento dell'11%, per la categoria A3 un ribasso del 2%. Secondo le elaborazioni della Cgia di Mestre, per chi possiede immobili abitativi con redditi che superano i 100mila euro, la nuova imposta Imu risulterà vantaggiosa rispetto alla vecchia Ici. Questo perché, spiegano dalla Cgia, se con l'attuale sistema l'Irpef sugli immobili aumentava al crescere del reddito, garantendo così un criterio di progressività, ora l'Imu sarà praticamente una tassa piatta, che sostituirà l'ex Ici, l'Irpef sugli

immobili e le relative addizionali regionali e comunali, e che consentirà ai più ricchi di avere imposte più lievi man mano che cresce il reddito. Oltre i 100mila euro di reddito, questi proprietari di seconda casa pagheranno addirittura meno di quanto hanno pagato sinora con l'Ici.

L'Imu

Tassare la prima casa positivo ma migliorabile

[Alberto Zanardi è professore ordinario di scienza delle finanze]

Un terzo della manovra del governo si fonda sull'imposizione immobiliare, attraverso l'introduzione dell'Imu: 11 miliardi su 30 complessivi. In particolare, la manovra anticipa al 2012, e riforma radicalmente Imposta municipale propria, già prevista dal decreto sul federalismo municipale del 2011, in sostituzione dell'Ici. Il provvedimento ha diversi pregi: torna la tassazione sulla prima casa, aumenta il gettito con una tassa che non incide sulla crescita e ridà ai comuni una potente leva di fiscalità. Più discutibili la compartecipazione dello Stato a un tributo locale, l'inasprimento sulle locazioni e la mancata soluzione delle iniquità del sistema delle rendite catastali. L'impressione è che si possa forse andare verso un nuovo modello di federalismo fiscale con più autonomia e meno solidarietà. [Alberto Zanardi è professore ordinario di scienza delle finanze presso l'Università di Bologna]

[LE OPINIONI DELLA SETTIMANA]

I luoghi di culto si moltiplicano per schivare l'Ici (o l'Imu)

Marco Panara

Il diavolo si nasconde sempre nei dettagli. E questa volta il dettaglio tocca chi del diavolo è il nemico numero uno, la Chiesa. Si tratta di quel "non esclusivamente" vicino alla parola "commerciale" nella normativa sull'Ici che indica le tipologie degli edifici che sono esentati dall'imposta in base alla destinazione, e quindi esclude dalla tassazione gli immobili della Chiesa nei quali si svolgono attività commerciali insieme ad attività di altra natura. Non è un dettaglio da poco, l'Associazione dei comuni valuta il mancato gettito in 700 milioni di euro l'anno. L'ambiguità di quella formula non è casuale e ne hanno approfittato enti non profit e associazioni di tutti i tipi. Chiesa compresa. Nelle norme l'ambiguità non dovrebbe mai essere ammessa per evitare comportamenti opportunistici, e meno che mai è ammessa nella situazione in cui siamo. Se nell'edificio si svolge attività economica, anche se non a fini di lucro, l'imposta si deve pagare. Il legislatore deve correggere la norma e la Chiesa stessa potrebbe cogliere l'opportunità e fare chiarezza. Quei 700 milioni potrebbero andare a ridurre l'imposta per le fasce più disagiate: quale migliore occasione per tenere il diavolo fuori dalla porta?