



**AUDIZIONE CONOSCITIVA
SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Commissione Finanze e Tesoro del Senato della Repubblica

28 maggio 2013

**INDAGINE CONOSCITIVA SULLA TASSAZIONE
IMMOBILIARE
APPUNTI PER AUDIZIONE**

Il mercato immobiliare negli ultimi anni ha avuto una contrazione preoccupante e ancora oggi non dà segni di ripresa.

Oltre alla crisi generale, riteniamo che una delle cause sia da imputare all'innalzamento della pressione fiscale sugli immobili sia abitativi, sia delle imprese.

Riteniamo altresì che una svolta possa essere rappresentata da un fisco più equo e razionale con una rivisitazione del sistema fiscale vigente.

Per tali ragioni, l'Alleanza delle Cooperative Italiane auspica l'urgente riforma dell'imposizione immobiliare e del catasto formulando le seguenti proposte.

[FABBRICATI RURALI]

- 1.** Risoluzione definitiva della **questione ICI sui fabbricati rurali** con l'approvazione di un'aggiunta alla norma di interpretazione autentica (con la quale ribadire che la ruralità prescinde dalla categoria catastale).

[risolvere definitivamente il conflitto interpretativo tra la Cassazione (che ritiene che per qualificare l'immobile come rurale è essenziale una determinata classificazione catastale) e l'Agenzia del Territorio (che invece ritiene che sia necessario e sufficiente il possesso in fatto dei requisiti di ruralità)]. Le cooperative si sono sempre adeguate alla prassi dell'Agenzia del Territorio. Si sono così trovate in difficoltà rispetto agli accertamenti dei Comuni che hanno "letteralmente" rivoluzionato la prassi. Neppure la procedura speciale introdotta nel 2011 è stata risolutiva. Ora la

disciplina IMU ha risolto il problema per il "presente" e per il "futuro" (sancendo il principio della ruralità a prescindere dalla classificazione catastale) ma non per il "passato". Per questo occorrebbe intervenire nuovamente sulla norma di interpretazione autentica con un'aggiunta chiarificatrice].

2. Ritorno al principio di non imponibilità/esenzione degli immobili rurali (in subordine, conservazione della regola di esenzione per gli immobili montani o parzialmente montani e recupero della possibilità per i Comuni di abbattere l'aliquota allo 0,1%).

[La tradizione tributaria italiana ha perlopiù considerato i fabbricati rurali esenti perché il loro valore è sempre stato considerato iscritto nel valore dei terreni. L'IMU, pur prevedendo per tali fabbricati un'aliquota agevolata, ha dunque rappresentato una "rivoluzione" fissando il principio dell'imponibilità. Ora, se pure non si volesse ristabilire la tradizione di non imponibilità dei fabbricati rurali, occorrebbe preservare comunque due principi acquisiti anche nel sistema IMU:

- il primo che fa salva l'esenzione per immobili siti in Comuni montani o parzialmente montani;*
- il secondo che consente ai Comuni di adottare l'aliquota agevolata dello 0,1%. Quest'ultimo principio purtroppo è messo in discussione da una recente Circolare del Dipartimento delle Finanze e rischia di generare un conflitto con l'ANCI].*

[COOPERATIVE DI ABITAZIONE]

3. IMU: cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

[Nel vecchio regime ICI, gli immobili assegnati alle cooperative a proprietà indivisa erano in tutto e per tutto equiparate alle abitazioni principali: col tempo hanno così finito per godere dell'esenzione per esse disposta dai governi precedenti. Con l'introduzione dell'IMU e la reintroduzione della tassazione delle abitazioni principali, le abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa sono state equiparate alle prime case solo per la deduzione forfetaria dall'imponibile (di 200 euro), ma non per

l'aliquota agevolata (0,4%). La circostanza della rinuncia della quota erariale da parte dello Stato in parecchie realtà ha vanificato il principio di equiparazione. Occorre dunque ritornare al passato equiparando in tutto e per tutto la situazione degli immobili delle cooperative a proprietà indivisa con quella delle prime case (come sta già avvenendo con il provvedimento del nuovo Governo che ha sospeso la rata IMU per le prime case, per gli immobili rurali e per gli immobili delle cooperative a proprietà indivisa].

4. Housing sociale: equiparazione delle unità abitative con caratteristiche di alloggio sociale (di cui D.M. 22.04.2008) assegnate in locazione ai propri soci come abitazione principale

[In ragione della funzione di servizio di interesse generale e sociale, si rende opportuno estendere tale sospensione anche alle iniziative di alloggi sociali locati a canoni agevolati, come abitazione principali realizzati ad esempio in base alle programmazione di edilizia residenziale pubblica, o attivati tramite il Sistema Integrato dei Fondi di cui al Piano Nazionale per l'edilizia abitativa. Tali incentivi sarebbero particolarmente importanti per attivare investimenti di housing sociale tramite le risorse del Fondo Investimenti per l' Abitare (FIA) promosso da CDP – Cassa Depositi e Prestiti – il cui investimento avrebbe ricadute importanti anche dal punto di vista occupazionale].

5. Aliquota IVA delle assegnazioni in locazione degli alloggi sociali delle cooperative edilizie.

[Attualmente esiste una disparità di trattamento tra il regime IVA delle assegnazioni in "godimento", con aliquota al 4 per cento, e il regime delle assegnazioni in "locazione" con aliquota al 10. Trattandosi in entrambi i casi di housing sociale, risulta ingiustificato il diverso livello di tassazione. La modifica contribuirebbe a favorire gli interventi per la locazione, soprattutto a favore di particolari categorie sociali].

[IMMOBILI DELLE IMPRESE]

6. Introdurre la regola della deduzione dell'imposta patrimoniale dall'imposta sul reddito d'impresa.

[Questo è un principio che il Governo ha preannunciato come cardine della nuova riforma della tassazione immobiliare con il quale si intende eliminare una regola che le imprese avvertono come particolarmente odiosa: vale a dire la regola dell'indeducibilità dell'ICI/IMU dal reddito d'impresa. L'iniziativa è molto apprezzabile perché realizzerebbe compiutamente il principio costituzionale di capacità contributiva che vuole che si venga tassati sul reddito effettivo al netto delle imposte].

7. Introduzione dell'esenzione IMU per gli immobili "non assegnati" o "invenduti" delle imprese nei tre anni dall'ultimazione.

[In considerazione della gravità della crisi del settore e dell'impovertimento delle famiglie, molti alloggi delle imprese di costruzione risultano "invenduti". L'IMU sull'invenduto aggrava le difficoltà togliendo ogni possibilità di rilancio. L'esenzione sull'invenduto nei prime tre anni dall'ultimazione è condizione necessaria per ridare fiato al settore].

[RIFORME GENERALI]

8. Sopprimere la norma contenuta nel D.lgs sul federalismo municipale che elimina dal 2014 tutti regimi di favore che assistono i trasferimenti immobiliari (art. 10, c. 4, D.lgs 23/2011).

[L'ART. 10, D. L.vo 14 marzo 2011, n. 23, ha previsto dal 2014 l'unificazione del regime impositivo sui trasferimenti immobiliari con l'applicazione della sola imposta di registro che costituirà l'imposta unica sui trasferimenti immobiliari (salva l'applicazione dell'IVA). Tuttavia, la disposizione, al comma 4, prevede la

soppressione di "tutte le esenzioni e le agevolazioni, anche se previste in leggi speciali".

Si tratta di una norma "distruttiva" di tutti i regimi di favore, tale da coinvolgere tutte le aliquote alternative, anche quelle previste a favore del Terzo settore. Sarebbe opportuna la sua abrogazione].

9. Affinare i controlli ed inasprire le sanzioni sugli affitti non dichiarati senza sopprimere la cedolare secca.

[La regola della cedolare secca (che prevede un'imposizione sostitutiva agevolata sugli immobili concessi in locazione) risponde ad un intento apprezzabile anche se non ha determinato le aspettative di recupero del sommerso che si preannunciavano (mancano all'appello ca. 3 miliardi). Pertanto, occorre intervenire eliminando qualche contraddizione nella disciplina ed inasprendo le sanzioni e intensificando i controlli, ma senza sopprimere l'istituto].

10. Perseverare nell'intenzione di **riformare il catasto** secondo i principi del d.d.l. delega presentato dal Governo Monti (introduzione del valore patrimoniale, ragguaglio delle stime ai valori di mercato, passaggio dal vano al metro quadro come unità di consistenza).

[Sarebbe quanto mai necessaria ed urgente la riforma del catasto nel quale gli immobili sono iscritti con rendite inattuali e sganciate dai valori di mercato. La riforma dovrebbe essere avviata quanto prima ed essere ispirata ai criteri del valore patrimoniale complessivo dell'immobile iscritto in catasto (oggi il catasto indica solo le rendite), il passaggio al principio del metro quadro (oggi il catasto indica i vani) e l'aggiornamento ai valori di mercato: ciò è indispensabile per ristabilire l'equità della tassazione degli immobili, oggi resa ingiusta da valori catastali antiquati. Anche questa è una riforma che risponde agli auspici della Corte costituzionale ed attua il principio costituzionale di capacità contributiva].

11. Procedere verso una **riforma generale della tassazione locale sugli immobili** che distingua:

- la tassazione sulla casa come **patrimonio**: avrebbe come presupposto le prime case di pregio e tutte le seconde case; come base imponibile il valore patrimoniale del catasto riformato;
- la tassazione sulla casa come destinataria di **servizi comunali**: avrebbe come presupposto la prima casa (con incidenza diversa a seconda dei metri quadri e dei componenti il nucleo familiare), in misura ridotta le seconde case e gli immobili delle imprese (in tal modo si potrebbero introdurre anche principi di fiscalità ambientale).

[In altre parole si propone un sistema a doppio binario in cui vi sia

- una forma di imposizione che abbia come presupposto la casa-patrimonio che esenti le prime case ordinarie e tassi le seconde, terze, quarte case, e via discorrendo con aliquote crescenti, considerando il valore patrimoniale complessivo e senza alcuna considerazione dei componenti del nucleo familiare;*
- una forma di imposizione basata sulla casa-destinataria di servizi comunali, in cui si viene tassati per i servizi ricevuti, l'abitazione principale viene tassata più che le seconde case e sia valorizzato il numero di componenti del nucleo familiare].*