

L'IMU - Imposta municipale unica propria

(franco miglianti)

Con l'approvazione del D.L. n. 201/2011, cosiddetto "decreto salva italia" è stato fatto un passo importante nella direzione del federalismo fiscale municipale. Anche se, il primo provvedimento nella direzione del federalismo fiscale è stato approvato dal Parlamento con il D.Lgs. n. 23/2011, in particolare con gli artt. 8 e 9 che nel disciplinare l'imposta a regime ne prevedevano l'entrata in vigore dal 1/1/2014.

Con la conversione in legge del D.L. 201/2011 (legge . 214/2011) è stata anticipata la sostituzione dell'ICI con l'imposta municipale sperimentale – IMU - già in vigore dal 1/1/2012.

L'altro pilastro del federalismo municipale è l'introduzione dal 1/1/2013 del nuovo tributo – TaRES – sostitutivo della TARSU e TIA.

Con l'introduzione dell'IMU sperimentale, adottata con l'art. 13 del decreto salva italia la fiscalità locale degli immobili ha subito profonde modificazioni.

L'obiettivo è dare a tutti i soggetti interessati, contribuenti, amministratori, operatori fiscali, un punto di osservazione anche critica, rispetto ad elementi di novità sostanziali, per certi aspetti dirompenti se confrontati rispetto alla precedente fiscalità comunale.

La norma presenta forti e molteplici criticità, in parte derivanti dal fatto che il testo legislativo mantiene una pluralità di richiami e rinvii al D.Lgs. n. 504/92 (norma introduttiva dell'ICI) ed agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011. Con la conseguenza che nell'applicazione dell'imposta è necessario continuare a coordinarsi con le norme di riferimento.

Nella fase di introduzione sperimentale dell'IMU, questa vede anche una consistente partecipazione dello Stato. Infatti, per gli immobili diversi dalle abitazioni principali e sue pertinenze, oltre che degli immobili strumentali alle attività agricole, grava una quota consistente, corrispondente al 0.38% di competenza dello Stato, pertanto una vero e proprio prelievo erariale, che si somma alla parte di spettanza dei comuni.

Di seguito, si riportano le linee essenziali dell'IMU sperimentale (1)

IMU SPERIMENTALE

Linee essenziali Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2012 (e fino all'anno 2014)
Quali soggetti riguarda	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili
Quali immobili riguarda	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è di-retta l'attività dell'impresa
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none">▪ Irpef (per gli immobili non locati)▪ addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati)▪ addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati)▪ ICI

(1) *Fonte:* Confedilizia, Ufficio Studi

Vedremo prossimamente, gli aspetti attinenti alla determinazione della base imponibile e della terminazione dell'imposta, in questa prima fase preme rilevare appunto quelle che sono le criticità e le novità più evidenti:

- La novità, che potrebbe essere sott'intesa ed anche sottovaluta, è che l'IMU, che essendo una combinazione tra tre regimi diversi (IMU a regime - ICI - IMU Sperimentale, ha una disciplina completamente autonoma. Trattandosi di una nuova imposta, ed in quanto tale pone in capo ai comuni scelte immediate, pensiamo alla nomina del Funzionario Responsabile del Tributo da farsi mediante delibera di giunta, ai primi interventi di natura regolamentare;
- La mancanza di una organicità della norma per come è stata formulata, in quanto mancante di una visione unitaria, pone aspetti di natura interpretativa notevoli. Ad oggi, i comuni, gli operatori fiscali, i cittadini in genere, stanno ancora attendendo la Circolare Ministeriale che dovrebbe aiutare a fare luce su aspetti di non poco conto. Infatti, tanto per citarne uno, è convinzione comune da parte degli esperti, che trattandosi di una nuova disciplina fiscale, vi sia l'obbligo da parte dei contribuenti italiani di presentare ex nuovo la dichiarazione IMU, attestante tutti gli immobili posseduti nel territorio italiano, indicando il comune di appartenenza, gli identificativi catastali, la categoria e rendita, il tipo di utilizzo al 1 gennaio 2012 (abit. Princ., pertinenza, a disposizione, locato, ecc.), i figli entro 26 anni presenti nel nucleo familiare, ecc.;
- Oppure, se in alternativa alla dichiarazione di cui sopra, possa essere la banca dati dell'ICI a disposizione del Comune;
- Il nuovo tributo, oltre che essere sostitutivo dell'ICI, per gli immobili produttivi di reddito fondiario assorbe l'imposta erariale IRPEF;
- Anche i terreni agricoli sono soggetti ad IMU;
- Altro elemento di criticità ed anche di sostanziale novità, da una lettura della norma, seppure con tutti i riferimenti alle norme precedenti, è che scompaiono tutta una serie di agevolazioni e riduzioni previste dalla normativa ICI. Ad oggi, gli immobili che per l'ICI pagavano l'imposta ridotta al 50%, sono soggetti per l'intero imponibile. Idem per gli immobili dichiarati di interesse storico artistico;
- Altra novità importante riguarda l'immobile avente una destinazione abitativa ed utilizzato quale abitazione principale dal suo possessore e le sue pertinenze sono soggette ad IMU, per espressa abrogazione dell'art. 1, del DL n. 93/2008, che escludeva da ICI l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- Con l'abrogazione dell'art. 1, del DL n. 93/2008, scompaiono anche le agevolazioni/esenzioni previste per le abitazioni assimilate, concesse in uso gratuito o locato uso abitazione principale, la dove i regolamenti comunali prevedevano una loro assimilazione;
- Gli immobili posseduti dalle operative edilizie a proprietà indivisa e quelli posseduti dagli Istituti Autonomi case popolari, sconteranno l'imposta piena, mentre nella normativa previgente ICI godevano delle stesse agevolazioni previste per le abitazioni principali.

Concludendo le riflessioni su questa prima parte, va anche detto che l'IMU deve intendersi ancora un cantiere aperto, infatti nelle prossime settimane sono attese novità e modifiche da parte del legislatore, che influiranno su quella che sarà l'imposta a regime per il 2012.