

**Disegno di Legge di Stabilità per il 2014:  
IMU, TARI, TASI, IUC...  
cosa potrebbe succedere se il DdL venisse  
approvato così com'è**

Il DdL n. 1120, di Stabilità per il 2014 è stato approvato al Senato il 27 novembre 2013 con 171 voti favorevoli, 135 contrari e nessuna astensione, ed è ora all'esame della Camera dei Deputati. Il testo riscrive largamente alcune disposizioni in tema di fiscalità immobiliare e, nel caso in cui dovesse essere approvato così com'è entrerebbe in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Ma cerchiamo di chiarire almeno alcuni dei suoi aspetti più rilevanti. In confronto al testo che in origine era stato proposto alle competenti commissioni, è stata introdotta una nuova Imposta Unica Comunale - cd. "IUC"- che si dovrebbe articolare in 3 componenti distinti:

1. l'IMU, che dovrebbe restare invariata e disciplinata dall'articolo 13 del D.L. 201/2011 (ai fini IMU verrebbe mantenuta l'esclusione dei fabbricati costruiti per la vendita, i cosiddetti "beni merce" delle imprese edili, sempre se non locati – in proposito si veda nota 1). Cespiti IMU sarebbero, ovviamente, le unità immobiliari residenziali non "*prima casa*" e di lusso: categorie catastali A/1 (immobili signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi) anche se utilizzate come abitazione principale], le pertinenze (classe catastale C2, C6, C7), anche di prima casa se ulteriori alla prima, i terreni agricoli dati in affitto ed i terreni incolti (ad esempio i i cosiddetti "*orticelli*"), l'ex abitazione di soggetti anziani residenti in istituti ospedalieri o in casa di riposo (se non locati ed in funzione delle specifiche delibere comunali di assimilazione all'abitazione principale), gli immobili produttivi (capannoni industriali, opifici, magazzini, aree fabbricabili);
2. la TARI (imposta di scopo per il finanziamento dei servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani) sulla gestione dei rifiuti urbani e assimilati. Dovrebbe essere a carico del possessore/detentore di immobili (locale o area scoperta a qualsiasi uso vengano adibiti) indipendentemente dal fatto che effettivamente producano rifiuti (ciò che conta sarebbe la loro "*idoneità*" a produrre rifiuti urbani o assimilati). La tariffa verrebbe commisurata alla

- superficie calpestabile dell'unità immobiliare, già assoggettata all'attuale TARES (o TIA), con aliquota che dovrà essere definita dal Comune con proprio regolamento;
3. la TASI (imposta di scopo per il finanziamento dei suoi servizi indivisibili dei Comuni), a carico del proprietario e, pro quota, dell'eventuale occupante a diverso titolo dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento). Tale componente verrebbe applicata con un'aliquota base pari all'1 per mille calcolato sul valore catastale degli immobili (aree e fabbricati, compreso il "magazzino" delle imprese edili), determinato con le stesse modalità vigenti ai fini dell'IMU.

I Comuni avrebbero facoltà di variare tale aliquota sia in diminuzione (sino ad azzerarla) sia in aumento, a condizione che la somma combinate delle aliquote IMU e TASI non arrivi a superare il 10,6 per mille. Solo per il 2014, l'aliquota TASI, stando al DDL approvato in Senato, non dovrebbe poter superare il 2,5 per mille del "valore catastale" dell'immobile, calcolato con gli stessi criteri il cui impiego viene previsto per l'IMU (rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente, ad esempio 160 per le abitazioni). Le componenti TARI e TASI, quindi, si applicano in relazione a scopi impositivi diversi: infatti, mentre la TARI (finalizzata al finanziamento dei servizi di raccolta e smaltimento rifiuti) è legata alla potenziale capacità del locale di produrre rifiuti, la TASI (che dovrebbe finanziare l'erogazione di servizi indivisibili erogati da parte del Comune) trova il suo presupposto nel mero possesso, o nella detenzione a diverso titolo, dell'immobile, a prescindere dal suo utilizzo effettivo.

Per un primo approfondimento sul tema, riteniamo opportuno proporre qui di seguito alcune simulazioni numeriche al fine di confrontare l'impatto della TRISE (così come veniva previsto nel testo originario del DDL) e quello che potrebbe essere l'impatto della IUC così come è definibile in base al testo del DDL che attualmente è all'esame della Camera.

**Nuova Imposta Comunale IUC = IMU + TARI + TASI**

	<b>TARI</b>	<b>TASI</b>
<b>Definizione</b>	componente a copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e assimilati	componente finalizzata alla copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili del Comune
<b>Immobili</b>	locale o area scoperta, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani	fabbricati o aree scoperte, nonché aree edificabili a qualsiasi uso adibite, compreso il «magazzino delle imprese edili
<b>Soggetto passivo</b>	possessore/detentore di immobili	<ul style="list-style-type: none"> <li>•proprietario</li> <li>•eventuale occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, in base al regolamento comunale)</li> </ul>
<b>Base imponibile Aliquota</b>	«superficie calpestabile» dell'unità immobiliare aliquota definita dal Comune con proprio regolamento	«valore catastale» calcolato con gli stessi criteri IMU <ul style="list-style-type: none"> <li>•aliquota «base»: 1‰</li> <li>•aliquota definita dal Comune tra 0‰ e 10,6‰</li> </ul>
		a condizione che TASI+ IMU ≤ IMU massima a livello statale al 31/12/2013 (10,6‰) aliquota «massima» 2014: 2,5‰

**Confronto IMU/TRISE/IUC sull'«abitazione principale»**

**Comune: Roma - semicentro**

**Categoria catastale: A/2**

**Superficie: 60 mq**

**Rendita catastale: 850 euro**

<i>ABITAZIONE PRINCIPALE - (TRISE)</i>			
Valore catastale:	2012	2013	2014
<b>140.000 euro</b>			
<b>IMU (5%)</b>	<b>€ 500</b>	-	-
<b>TARES</b>	<b>€ 150</b>	<b>€ 150</b>	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	<b>€ 18</b>	-
<b>TARI</b>		-	<b>€ 150</b>
<b>TASI (tra 1% e 2,5%)</b>			<b>€ 140 - € 350</b>
<b>IRPEF</b>			-
<b>TOTALE</b>	<b>€ 650</b>	<b>€ 168</b>	<b>€ 290 - € 500</b>

<i>ABITAZIONE PRINCIPALE -(IUC)</i>			
	2012	2013	2014
<b>IMU (5%)</b>	<b>€ 500</b>	-	-
<b>TARES</b>	<b>€ 150</b>	<b>€ 150</b>	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	<b>€ 18</b>	-
<b>TARI</b>			<b>€ 150</b>
<b>TASI (tra 1% e 2,5%)</b>		-	<b>€ 140 - € 350</b>
<b>IRPEF</b>	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>€ 650</b>	<b>€ 168</b>	<b>€ 290 - € 500</b>

- 2012-2013: imposizione -74%
- 2013-2014: imposizione da +73% a +197%
- 2012-2014: imposizione da -55% a -23%

**Confronto IMU/TRISE/IUC sulla «seconda casa» a disposizione**

**Comune: Roma - semicentro**

**Categoria catastale: A/2**

**Superficie: 60 mq**

**Rendita catastale: 850 euro**

**Valore catastale: 140.000 euro**

	<i>SECONDA CASA SFITTA-(TRISE)</i>		
	2012	2013	2014
<b>IMU (10,6%)</b>	€ 1.484	€ 1.484	€ 1.484
<b>TARES</b>	€ 150	€ 150	-
<b>Magg.ne TARES (30cent./mq)</b>	-	€ 18	-
<b>TARI</b>		€ 150	
<b>TASI (1%)</b>		€ 140	
<b>IRPEF (aliquota 33%)</b>	-	-	€ 196
<b>TOTALE</b>	€ 1.634	€ 1.652	€ 1.970

- 2012-2013: imposizione +1%
- 2013-2014: imposizione +20%
- 2012-2014: imposizione +21%

	<i>SECONDA CASA SFITTA - (IUC)</i>		
	2012	2013	2014
<b>IMU (10,6%)</b>	€ 1.484	€ 1.484	€ 1.484
<b>TARES</b>	€ 150	€ 150	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	€ 18	-
<b>TARI</b>	-	-	€ 150
<b>TASI (0%)</b>	-	-	-
<b>IRPEF (aliqu. 33%)</b>	-	-	€ 196
<b>TOTALE</b>	€ 1.634	€ 1.652	€ 1.830

- 2012-2013: imposizione +1%
- 2013-2014: imposizione +11%
- 2012-2014: imposizione +12%

**Confronto IMU/TRISE/IUC sulla «seconda casa» locata**

**Comune: Roma - semicentro**

**Categoria catastale: A/2**

**Superficie: 60 mq**

**Rendita catastale: 850 euro**

**Valore catastale: 140.000 euro**

**Canone affitto: 900 euro**

**SECONDA CASA LOCATA - (TRISE)**

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>IMU (10,6%)</b>	<b>€ 1.484</b>	<b>€ 1.484</b>	<b>€ 1.484</b>
<b>TARES</b>	<b>€ 150</b>	<b>€ 150</b>	<b>-</b>
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	<b>-</b>	<b>€ 18</b>	<b>-</b>
<b>TARI</b>			<b>€ 150</b>
<b>TASI (1%)</b>			<b>€ 140</b>
<b>IRPEF (cedolare 21%)</b>	<b>€ 2.268</b>	<b>€ 2.268</b>	<b>€ 2.268</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.902</b>	<b>€ 3.920</b>	<b>€ 4.042</b>

- **2012-2013: imposizione +0,5%**
- **2013-2014: imposizione +3%**
- **2012-2014: imposizione +3,5%**

**SECONDA CASA LOCATA - (IUC)**

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>IMU (10,6%)</b>	<b>€ 1.484</b>	<b>€ 1.484</b>	<b>€ 1.484</b>
<b>TARES</b>	<b>€ 150</b>	<b>€ 150</b>	<b>-</b>
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	<b>-</b>	<b>€ 18</b>	<b>-</b>
<b>TARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>€ 150</b>
<b>TASI (0%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IRPEF (cedolare 21%)</b>	<b>€ 2.268</b>	<b>€ 2.268</b>	<b>€ 2.268</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.902</b>	<b>€ 3.920</b>	<b>€ 3.902</b>

- **2012-2013: imposizione +0,5%**
- **2013-2014: imposizione -0,5%**
- **2012-2014: imposizione 0%**



**Confronto IMU/TRISE/IUC sul «magazzino» delle imprese edili**

**Comune: Roma – Semicentro**

**Categoria catastale: A/2**

**Superficie: 60 mq**

**Rendita catastale: 850 euro**

**Valore catastale: 140.000 euro**

	2012	2013	2014
<b>IMU (10,6%)</b>	<b>€ 1.514</b>	<b>€ 757(1)</b>	-
<b>TARES</b>	-	-	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	-	-
<b>TARI</b>	-	-	-
<b>TASI (tra 1% e 11,6%)</b>	-	-	<b>€ 140 – € 1.656</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.514</b>	<b>€ 757</b>	<b>€ 140 – € 1.656</b>

(1) Per il 2013 è stata versata solo la prima rata dell'IMU per un importo pari a € 757

- 2012-2014: la TASI può arrivare a superare l'IMU

	2012	2013	2014
<b>IMU (10,6%)</b>	<b>€ 1.514</b>	<b>€ 757(1)</b>	-
<b>TARES</b>	-	-	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	-	-
<b>TARI</b>	-	-	-
<b>TASI (tra 1% e 2,5%)</b>	-	-	<b>€ 140 – € 350</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.514</b>	<b>€ 757</b>	<b>€ 140 – € 350</b>

- Per 2014: IUC non può superare 2,5%
- Dal 2015: IUC potrebbe uguagliare l'IMU

Confronto IMU/TRISE/IUC sul «magazzino» delle imprese edili

Comune: Roma – Periferia

Superficie: 1200 mq

Valore venale: 800.000 euro

<b>AREA EDIFICABILE – (TRISE)</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014</b>
<b>IMU (10,6‰)</b>	<b>€ 8.480</b>	<b>€ 8.480</b>
<b>TARES</b>	-	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	-
<b>TARI</b>	-	-
<b>TASI (1‰)</b>	-	<b>€ 800</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.480</b>	<b>€ 9.280</b>

2012-2014: la TASI opera come maggiorazione dell'IMU

<b>AREA EDIFICABILE – (IUC)</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014</b>
<b>IMU (10,6‰)</b>	<b>€ 8.480</b>	<b>€ 8.480</b>
<b>TARES</b>	-	-
<b>Magg.ne TARES (30 cent./mq)</b>	-	-
<b>TARI</b>	-	-
<b>TASI (0‰)</b>	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.480</b>	<b>€ 8.480</b>

2012-2014: il prelievo IUC è uguale al prelievo IMU (perché l'aliquota IMU è già pari al 10,6‰)

In ogni caso, ad una prima analisi, l'ammontare presumibile del prelievo e la struttura della nuova "IUC" appare in sostanza simile a quella che caratterizzava la "TRISE". La differenza fondamentale consiste nell'aliquota massima che, nella "TRISE" poteva arrivare sino all'11,6 per mille del "valore catastale", mentre nella "IUC" non dovrebbe superare il 10,6 per mille. Inoltre, per il 2014, l'aliquota della "IUC" non dovrebbe poter superare il 2,5 per mille.

Per quanto riguarda l'abitazione principale, resta ferma l'esclusione da IMU, mentre resterebbe assoggettata alle componenti della nuova Imposta Unica, ossia alla "TARI" (il cui ammontare viene correlato alla gestione dei rifiuti) ed alla "TASI" (il cui gettito dovrebbe coprire il costo dei servizi comunali), con aliquota che potrà



variare tra l'1 per mille ed il 2,5 per mille. I Comuni, inoltre, hanno la facoltà di introdurre specifiche detrazioni, che possono portare all'azzeramento della TASI sulla "prima casa" e, a tale scopo, è stato istituito un Fondo di 500 milioni di euro. Sono da verificare le conseguenze sugli investimenti immobiliari del nuovo impianto impositivo sugli immobili. In particolare, infatti, su una seconda casa non concessa in locazione, oltre all'IMU ed alla Tassa sui rifiuti, dal 2014 sarà dovuta anche la tassa sui servizi comunali (TASI). Inoltre, se la seconda casa non locata si trova nello stesso Comune nel quale è situata l'abitazione principale, i tributi dovuti risulterebbe essere addirittura 4, considerata la reintroduzione dell'IRPEF sulle case sfitte il cui ammontare dovrebbe esser pari al 50% del valore catastale (rendita rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3).

**Nota n. 1)** Con la Risoluzione n.11/DF, il Ministero dell'Economia risponde ai dubbi sull'esenzione IMU per i cosiddetti "magazzini" delle imprese edili concessa per immobili invenduti, che a quanto pare vale anche per i fabbricati acquistati e ristrutturati per poi essere reinseriti sul mercato. In sostanza, l'esenzione IMU riguarda tanto gli immobili di nuova costruzione (anche non residenziali) quanto gli edifici acquistati dai costruttori e destinati alla vendita ma rimasti invenduti, a patto che su di essi siano stati realizzati interventi di incisivo recupero. Non sono esenti, invece, gli immobili sui quali siano stati realizzati interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Fabbricati costruiti Il quesito nasceva a fronte della recente normativa: articolo n. 2, DL 102 del 31 agosto 2013 (c.d. Decreto IMU), convertito con modificazioni dalla Legge n. 124 del 28 ottobre 2013, che al comma 1 stabilisce per l'anno 2013 la seconda rata IMU non dovuta sui "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per il medesimo anno l'imposta municipale propria resta dovuta fino al 30 giugno". Il comma 2 stabilisce inoltre che "a decorrere dal 1° gennaio 2014 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati".

Secondo il Ministero, nel concetto di "fabbricati costruiti" rientrano anche i

fabbricati acquistati dall'impresa costruttrice che poi vi apporta interventi di incisivo recupero ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Questa stabilisce che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero, *“la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del Dlgs n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*.

In sostanza, il Legislatore ha equiparato i fabbricati oggetto di interventi di incisivo recupero e quelli in corso di costruzione anche ai fini della determinazione della base imponibile IMU e vengono considerati aree fabbricabili fino all'ultimazione dei lavori. Ma attenzione: i fabbricati oggetto di interventi di incisivo recupero, rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione dell'articolo n. 2 del DL 102 del 31 agosto 2013 solo a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Per maggiori informazioni consulta la Risoluzione n. 11/DF il Ministero dell'Economia.

20 dicembre 2013  
Massimo Pipino