# federcasa

# Rassegna stampa del 20 settembre 2024

## 11 Sole 241 ORK

## Imu, addio alle 250mila aliquote

Fisco. Arriva l'imposta semplificata con il decreto, atteso da cinque anni, che limita a 128 i casi di possibile differenziazione lel prelievo a livello locale. Ora tutti i Comuni dovranno verificare e riapprovare le delibere per non perdere fino a 4,2 miliardi

#### Gianni Trovati

ROMA

La semplificazione dell'Imu è stata promessa dal 2012, anno di nascita della nuova imposta municipale sul mattone concepita alla fine dell'anno precedente da un Governo Monti appena insediato nell'affannoso tentativo di placare le tempeste di mercato sul debito italiano. La promessa è diventata legge nel 2019. quando la prima manovra del Conte-2 decise la creazione di una griglia unica nazionale di parametri che ogni Comune avrebbe dovuto rispettare nelle decisioni sulle aliquote locali. Il decreto del ministero dell'Economia che attua la semplificazione e indica i casi in cui le richieste locali possono essere differenziate è stato pubblicato mercoledì sera in

Gazzetta Ufficiale. Era ora.

Adesso tutti i 7.904 municipi italiani dovranno verificare in fretta gli effetti del nuovo meccanismo per riapprovare le proprie delibere sull'Imu, se non vorranno veder applicate automaticamente il prossimo anno le aliquote standard, quelle senza gli aumenti locali: perché in questo caso perderebbero nel complesso circa 4,2 miliardi di euro, cifra che metterebbe in difficoltà seria tutte le amministrazioni locali spingendone parecchie dalle parti del dissesto. Non succederà: ma ora uffici tributi, giunte e consigli dovranno mettersi all'opera perché le basi dei bilanci preventivi si gettano in queste settimane. Anche perché in gioco ci

sono le tante agevolazioni, spesso per mini-platee ritagliate su misura, che ora rischiano di non trovare spazio nel nuovo sistema. La scadenza, almeno per ora, è il 31 dicembre, termine di approvazione dei bilanci preventivi locali.

La storia, si diceva, è lunga, ma il suo nocciolo è semplice. Introdotta l'Imu, proposta «in via sperimenta-le» per il 2012 nella spasmodica ricerca di tamponare le falle del bilancio pubblico ma presto diventata compagna abituale delle vicissitudini tributarie degli italiani, emerse in fretta l'esigenza di indorare la piccola del super-aumento fiscale

(23,7 miliardi di gettito 2012 contro i9,2 dell'Ici 2011) con lo zucchero di una semplificazione, necessaria anche a rendere universale il modello precompilato che i Comuni hanno poi negli anni adottato più o meno spontaneamente.

La vita reale dell'imposta, cadenzata da una continua altalena normativa che ne ha arricchito più volte all'anno i connotati, ha presto confermato l'esigenza di intervenire, Nel periodo di maggiore fioritura, quello dell'accoppiata fra l'Imu e la Tasi pensata per reintrodurre parzialmente la tassazione sulla prima casa cancellata a fatica poco prima. l'autonomia tributaria assicurata ai Comuni aveva prodotto un sistema articolato in tutta Italia su 248.832 aliquote e 32.618 detrazioni (calcoli condotti nel 2019 da Assosoftware per Il Sole 24 Ore): non male per l'evoluzione di quell'imposta comunale sugli immobili che al suo debutto nel 1992, altro anno di passione per i nostri conti pubblici, prevedeva solo due aliquote e una detrazione riservata all'abitazione principale. Con il nuovo prospetto, i casi in cui si possono diversificare le richieste si riducono a 128.

Ma come hanno sperimentato per millenni gli aristotelici di ogni epoca, costringere un caos spontaneo nell'ordine razionale di categorie predefinite non è semplice. E anche il Governo attuale, che sotto la regia del dipartimento Finanze guidato dal viceministro Maurizio Leo ci si è messo di buzzo buono a differenza dei predecessori, ha dovuto faticare parecchio.

Il primo prospetto, elaborato l'anno scorso, aveva finito per trascurare parecchi fattori, a partire dalla possibilità di applicare aliquote alleggerite agli immobili di categoria D delle Onlus. Nel decreto fiscale d'autunno era allora arrivata l'ennesima proroga. Ma ora la nuova architettura è pronta, e ufficiale dopo il confronto con gli enti locali in Conferenza Stato-Città poco prima della pausa estiva: e con un elenco di fattispecie comunque lungo ha dovuto rinunciare a molte delle ambizioni iniziali di semplificazione. Perché la realtà resta complessa.

I Comuni dovranno comunque

addensare il mosaico sterminato dell'Imu nelle 128 caselle del prospetto ministeriale. Per le abitazioni principali, dove l'Imu si applica solo nei meno di 80mila immobili che il Catasto riconosce ufficialmente come «di lusso», «non è consentita l'introduzione di alcuna differenziazione», spiega il decreto, e lo stesso accade per altri casi come i fabbricati rurali strumentali. Nella categoria catastale D (capannoni industriali o commerciali, alberghi e così via) si potrà prevedere un'aliquota alleggerita se l'immobile ha una superficie inferiore a una certa metratura o una rendita sotto una soglia scelta dal Comune, oppure per esempio se si trova in una zona «soggetta ad alto tasso di abbandono di attività economico-commerciale» o fuori dal raggio d'azione dei trasporti pubblici.

Rendite catastali, superfici e requisiti (anche reddito Isee) degli utilizzatori potranno differenziare le richieste anche nel caso di abitazioni date in affitto, all'interno dei quali il nuovo decreto permette di differenziare l'aliquota anche in base al tipo di contratto (per esempio a canone concordato) e di tener conto degli accordi e patti territoriali firmati per soddisfare particolari esigenze abitative.

Nei fabbricati in comodato a decidere la sorte fiscale dei proprietari potranno intervenire parametri come la destinazione d'uso, la tipologia di attività che si svolge nell'immobile, il numero di dipendenti o la potenza degli impianti energetici. E nella categoria «altri fabbricati», tra le varie tipologie di immobili è stata aggiunta quella relativa all'abitazione utilizzata direttamente dal soggetto passivo, per tener conto di destinazioni

## 11 Sole 24 ORK

d'uso con particolari finalità sociali (casa-famiglia, struttura destinata ad accoglienza delle persone vittime di violenza, ed altro ancora).

Attraverso l'Imu, i sindaci potranno incidere anche su affitti brevi, bed & breakfast e simili, decidendo aliquote diverse a seconda che l'attività sia svolta in forma imprenditoriale o limitata a un solo alloggio, nuova o in campo da più tempo. Trattamenti su misura saranno poi sempre possibili per gli immobili diventati inagibili a causa di una calamità naturale e, appunto, per Onlus e Terzo settore trascurati dallo scorso tentativo di regolamentazione.

Tutto a posto, allora? Quasi. Per-

ché ora andrà aggiornato in fretta l'applicativo informatico ministeriale per l'inserimento delle aliquote nel censimento obbligatorio del dipartimento Finanze. Ma il più, dopo tanto penare, è fatto.

Parametro unico per le case di lusso Richieste diversificabili per affitti brevi e bed & breakfast

#### I dati chiave

128

#### Le fattispecie

Il nuovo prospetto ministeriale approvato con Dm del Mef prevede 128 fattispecie fra le quali si potranno diversificare le aliquote dell'Imu. Per le abitazioni principali «di lusso» e i fabbricati strumentali all'attività agricola il parametro è unico. Più articolato il quadro degli alloggi in affitto

20

#### Miliardi

Il gettito attuale dell'Imu è ormai stabilmente attestato intorno a quota 20 miliardi all'anno. La cifra è frutto anche degli aumenti locali che si sono stratificati negli anni. Ora tutti i Comuni dovranno rideliberare perché con l'entrata in vigore del decreto ministeriale cade il meccanismo che assicurava la replica automatica

4,2

#### Miliardi

Vale circa 3 miliardi lo sforzo fiscale aggiuntivo prodotto dagli incrementi di aliquote locali. In caso di mancata approvazione delle delibere, nel 2025 il Comune sarebbe obbligato ad applicare le aliquote standard, a partire dal 7,6 per mille previsto dalla normativa nazionale per gli immobili diversi dall'abitazione principale

31

#### Dicembre

Il termine l'approvazione dei bilanci preventivi e la deliberazione sulle aliquote dei tributi locali è fissato al 31 dicembre prossimo. Il procedimento è partito con la definizione del bilancio tecnico, la base di partenza a legislazione vigente che i Comuni hanno dovuto varare entro il 15 settembre (30 settembre i piccoli)

11,4

#### Il massimo

L'11,4 per mille è l'aliquota massima per l'Imu, applicabile però solo nei Comuni che a suo tempo avevano introdotto la maggiorazione Tasi, poi inglobata nell'imposta unica. Per tutti gli altri casi il tetto di legge resta fissato al 10,6 per mille, mentre il parametro standard è il 7,6 per mille (5 per mille per le abitazioni principali)

7.904

#### ICOMUNI

Con le nuove norme tutti i 7.904 municipi italiani dovranno verificare gli effetti del nuovo meccanismo per riapprovare le delibere sull'Imu





## Possibile azzerare il conto agli immobili inagibili

#### Il caso

Il Dm evita il paradosso dell'abitazione principale che paga dopo la calamità

#### Pasquale Mirto

Tra le novità più rilevanti del nuovodecreto del Mef di individuazione delle fattispecie per le quali è possibile per i Comuni diversificare le aliquote Imu c'èquella relativa agli immobili danneggiati dal sisma o da altri eventi calamitosi. Questa possibilità non era prevista nel prospetto approvato nel 2023, che era stato oggetto di diverse segnalazioni da parte dei Comuni con aliquote agevolate.

Ora il Comune può deliberare un'aliquota agevolata o anche azzerata, pure fuori dai casi di esenzione previsti dalla legge.

Si tratta di previsione rilevante, in quanto per gli immobili inagibili per eventi calamitosi si verifica un paradosso. Si pensi a un'abitazione principale, esente da Imu, che a seguito dei danni subiti diventa inagibile. Questo determina il venir meno di uno dei requisiti richiesti per l'abitazione principale, ovvero quello della dimora abituale, con la conseguenza che l'immobile diventa assoggettabile a Imu, con aliquota ordinaria e con la riduzione del 50% ordinariamente prevista per tutti gli inagibili.

Quindi, oltre al danno la beffa. Ora i Comuni possono porre rimedio, deliberando un'aliquota agevolata, anche pari a zero, e quindi ripristinare l'esenzione.

La stessa aliquota può essere deliberata anche per tutte le altre categorie catastali, ma per i fabbricati D (capannoni, alberghi, eccetera) non si può arrivare all'azzeramento, in quanto l'aliquota non può scendere oltre al 7,6 per mille, di competenza dello Stato.

Rimane solo un neo, ovvero

l'impossibilità di agevolare gli immobili durante la loro ricostruzione. In quel periodo, infatti, l'oggetto imponibile non è più il fabbricato, mala normativa imponedi considerarel'area fabbricabile su cui è in corso di ricostruzione il fabbricato. Già c'è il problema che, di norma, la base imponibile dell'area fabbricabile è superiore alla base imponibile determinata con la rendita catastale del fabbricato. ora si aggiunge anche l'impossibilità di prevedere un'aliquota agevolata, perché il prospetto ministeriale non prevede alcuna possibilità di differenziazione.

#### CORRIERE DELLA SERA

## Manovra, fino a 4 miliardi al ceto medio

### Intervento sugli sgravi Irpef. Verso lo stop ai bonus edilizi sulle seconde case

ROMA La stretta sulle detrazioni e gli sconti fiscali si rafforza. Oltre al tetto alle detrazioni, in base al reddito e al numero dei figli, è sempre più vicino lo stop alle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie delle seconde case, il colpo finale alla stagione dei bonus edilizi segnata dal Superbonus al 110%. Gli obiettivi, in vista della manovra di bilancio sono due: recuperare risorse per finanziare gli sgravi Irpef al ceto medio, per i quali servono tra 2,5 e 4 miliardi di euro, e per sostenere la natalità con un rafforzamento dell'Assegno unico, sul quale il governo punta a mettere risorse in più.

Il vice ministro dell'economia, Maurizio Leo, ha spiegato ieri a Telefisco del Sole 24 Ore, che l'intenzione dell'esecutivo, oltre a confermare gli sgravi Irpef sui redditi fino a 28 mila euro, e il taglio dei contributi solo per i dipendenti fino a 35 mila euro, è la

riduzione delle tasse per il ceto medio. Servirebbero tra 2,5 e 4 miliardi per modificare scaglioni ed aliquote. L'idea è portare al 33% il prelievo sulla fascia di reddito tra 28 e 60 mila euro, mentre oggi si applica il 35% tra i 18 ed i 50 mila euro di reddito. L'aliquota del 43%, che ora si applica oltre i 50 mila euro, partirebbe oltre i 60mila euro di reddito.

Secondo Leo, per un'operazione del genere, occorrerebbero tra i 2,5 ed i 4 miliardi di euro. L'estensione della flat tax per gli autonomi è un altro obiettivo. Il leader della Lega, Matteo Salvini, che voleva la flat tax per gli autonomi a 100 mila euro (oggi il tetto di reddito è a 85 mila), si accontenterebbe di arrivare a 90, 95 mila euro. Forza Italia è disposta a sostenere questa richiesta. Quanto si potrà fare effettivamente dipenderà dalle risorse che emergeranno nel bilancio: il quadro definitivo si avrà solo a fine ottobre con i

dati sul gettito del concordato fiscale biennale.

Per assicurarne gli incassi il governo ha già messo in campo forti deterrenti per chi non aderisce al "patto". Leo ha spiegato che chi non aderirà alla proposta del fisco sarà inserito in una lista selettiva soggetta agli accertamenti dell'Agenzia delle Entrate. Ma soprattutto il governo non ha chiuso la porta alla regolarizzazione del passato, proposta dalla maggioranza in Parlamento, per chi aderisce al concordato. Una misura che potrebbe rendere molto più appetibile il concordato. Per adesso i conti pubblici registrano un andamento migliore delle previsioni, a cominciare dalle entrate tributarie, e questo già permette al governo di immaginare interventi immediati. Spendere un "tesoretto" dell'extra gettito, dal 2025, non sarà più possibile. E quest'anno, rispetto alle previsioni del Def di aprile, ci

sono al momento almeno 3 miliardi di entrate superiore al previsto.

Soldi che possono essere spesi, intanto, per anticipare a Natale il bonus Befana da 100 euro, «netti» precisa Leo, per i dipendenti fino a 28 mila euro di reddito. È una misura che costa appena 100 milioni di euro, quindi ci sarebbe spazio per fare molto di più. Anticipare a quest'anno, ad esempio, alcune spese previste per il 2025, come l'ineludibile adeguamento delle pensioni all'inflazione se non l'indennità di vacanza contrattuale per i dipendenti pubblici a valere sui nuovi contratti trien-

Mario Sensini



#### **SGRAVI FISCALI**

Consentono di considerare il peso di alcune spese sul reddito dei contribuenti. Alcune sono deducibili dall'imponibile
(come i contributi versati), altre vanno a detrazione dalle imposte da pagare come gli oneri relativi alle spese sanitarie o i crediti d'imposta sulle ristrutturazioni edilizie