



Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)

A.C. 1429, A.C. 1904, A.C. 1918

Dossier n° 170/1 - Sintesi delle audizioni
 2 agosto 2019

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	1429	1904	1918
Titolo:	Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)	Disposizioni per la semplificazione della tassazione immobiliare mediante l'unificazione dell'imposta comunale sugli immobili e l'abolizione del tributo per i servizi indivisibili	Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili
Iniziativa:	Parlamentare	Parlamentare	Parlamentare
Primo firmatario:	GUSMEROLI	FRAGOMELI	CANCELLERI
Iter al Senato:	No		No
Numero di articoli:	13	2	13
Date:			
presentazione:	7 dicembre 2018	10 giugno 2019	17 giugno 2019
assegnazione:	9 maggio 2019	3 luglio 2019	5 luglio 2019
Commissioni competenti:	VI Finanze	VI Finanze	VI Finanze
Sede:	referente	referente	referente
Pareri previsti:	I Affari Costituzionali, II Giustizia (ex articolo 73, comma 1-bis, del regolamento, per le disposizioni in materia di sanzioni), III Affari Esteri, IV Difesa, V Bilancio e Tesoro, VII Cultura, VIII Ambiente, X Attività produttive, XI Lavoro, XII Affari sociali, XIII Agricoltura e della Commissione parlamentare per le questioni regionali	I Affari Costituzionali, II Giustizia (ex articolo 73, comma 1-bis, del regolamento, per le disposizioni in materia di sanzioni), III Affari Esteri, V Bilancio e Tesoro, VII Cultura, VIII Ambiente, X Attività produttive, XI Lavoro, XII Affari sociali, XIII Agricoltura e della Commissione parlamentare per le questioni regionali	I Affari Costituzionali, II Giustizia (ex articolo 73, comma 1-bis, del regolamento, per le disposizioni in materia di sanzioni), III Affari Esteri, IV Difesa, V Bilancio e Tesoro, VII Cultura, VIII Ambiente, X Attività produttive, XI Lavoro, XII Affari sociali, XIII Agricoltura e della Commissione parlamentare per le questioni regionali

Proposte di modifica emerse nel corso delle audizioni

Articolo 1 - *Fiscalità immobiliare comunale*

Si propone di utilizzare come nuova denominazione, **Imposta Comunale Semplice**, al fine di evidenziare **l'integrale superamento** del previgente sistema impositivo (Associazione nazionale uffici tributi enti locali-**A.N.U.T.E.L.**).

Si segnala che sarebbe opportuno che sia **specificata la decorrenza** del nuovo regime impositivo inserendo all'articolo 1, comma 1, prima delle parole "È istituita l'imposta municipale sugli immobili" le parole: **"A decorrere dal 1° gennaio 2020"** (**A.N.U.T.E.L.**).

Articolo 2 *Presupposto d'imposta e definizioni*

Si propone di definire, ai fini impositivi, l'area **edificabile** solo in presenza **dell'approvazione definitiva degli strumenti urbanistici attuativi** (e non con la sola adozione dello strumento urbanistico generale del comune), essendo quello il momento che consente di ottenere il titolo abilitativo, grazie al quale l'area diviene effettivamente utilizzabile a scopo edificatorio (**ANCE, Federproprietà, Assoimmobiliare, Associazione nazionale dei consulenti tributaristi italiani-Ancit, A.N.U.T.E.L., Confindustria, prof. Leo**).

Si segnala che sarebbe opportuno **superare l'attuale disciplina**, non modificata dalla proposta (art. 2, comma 2, lettera *b*)), che **esenta dall'imposta solo una unità pertinenziale** dell'abitazione principale per ognuna delle categorie catastali C/2, C/6 E C/7, rendendo di fatto imponente un secondo garage o posto auto, utilizzato esclusivamente per esigenze abitative del nucleo familiare (**Confabitare, Unione piccoli**

proprietari immobiliari-U.P.P.I, Associazione nazionale tributaristi italiani-ANTI, (A.N.U.T.E.L.).

Si suggerisce di **estendere l'esenzione IMU**, prevista per il personale delle Forze Armate, di polizia, dei vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia (a cui non è richiesta la condizione della dimora abituale e della residenza anagrafica per l'attribuzione dell'abitazione principale), anche **a tutti i lavoratori dipendenti**, soprattutto in considerazione dei percettori del RdC, che potrebbero dover accettare un lavoro in un comune lontano da quello di residenza (**UGL, ANCI; articolo 1, comma 4, lett. b), pdl Fragomeli**).

Si propone di precisare che **l'esenzione IMU** prevista per il personale delle Forze Armate, di polizia, dei vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia, è applicabile **solo in caso di mancata fruizione** dell'agevolazione da parte del contribuente su un **altro immobile** situato nel territorio italiano (**A.N.U.T.E.L.**).

Si suggerisce di **subordinare** l'applicazione di tutti i benefici di cui alla lettera c), comma 2 (altri immobili considerati abitazioni principali), **alla presentazione di un'apposita dichiarazione** da parte del contribuente con la quale si attesta il possesso dei requisiti (**A.N.U.T.E.L.**).

Si propone di estendere la nozione di **abitazione principale** anche alla **casa** assegnata al **convivente more uxorio** (**Unione nazionale camere avvocati tributaristi-UNCAT**).

Si segnala al riguardo che la **Corte di cassazione**, con **sentenza n. 11416 del 30 aprile 2019**, ha stabilito - alla luce dei recenti interventi legislativi e giurisprudenziali che hanno conferito una sempre maggiore equiparazione tra coniugi e conviventi e considerando anche i principi che orientano l'assegnazione della casa familiare - che anche nel caso di cessazione della convivenza *more uxorio*, **il soggetto passivo dell'imposta diventi il genitore assegnatario**, con conseguente liberazione del genitore proprietario ma non assegnatario dell'immobile.

Si suggerisce, al fine di evitare possibili accordi elusivi tra ex coniugi, di specificare che l'esenzione prevista per la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, sia applicabile **solamente** fino a quando l'immobile è **utilizzato** dal coniuge assegnatario come **dimora abituale e residenza anagrafica** (**A.N.U.T.E.L.**).

Si propone di **escludere gli immobili occupati abusivamente** da terzi dal novero degli immobili oggetto della nuova IMU, in quanto improduttivi di reddito, o quantomeno di considerare tali immobili assimilabili agli immobili inagibili o inabitabili, di fatto non utilizzati, per i quali la base imponibile è ridotta alla metà (**Assoimmobiliare, prof. Leo**).

Si suggerisce di prevedere **non solo per i pensionati, ma per tutti i cittadini italiani** non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (**AIRE**), la possibilità **di adibire ad abitazione principale un'unità immobiliare** posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto **in Italia** (**Ancot, Ancit, ANPCI**).

A tale riguardo, si segnala che il **MEF-Dipartimento delle finanze** ha fornito alla Commissione i dati riguardanti le entrate complessive del **gettito** dell'Imu derivanti dalle **unità immobiliari** possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'**Aire**: nel 2018 sono stati raccolti **234 mln** di euro di **IMU** e **13 mln** di euro di **Tasi**.

Si propone di considerare **direttamente** adibita ad **abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o strutture sanitarie a seguito di **ricovero** permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (attualmente tale **facoltà** è rimessa ai **Comuni**). La stessa disciplina andrebbe applicata **anche all'abitazione locata** qualora gli anziani o i disabili residenti in istituti di ricovero o strutture sanitarie **non abbiano parenti entro il terzo grado** e possiedano un **ISEE non superiore a 25.000 euro** (**Associazione tributaristi italiani-ATI, ANCI**).

Si propone di introdurre **una norma generale che equipari** tutte le situazioni residuali in cui un **soggetto non per propria volontà**, ma per obblighi di ufficio, di legge o di salute, **non può avere la dimora abituale e la residenza** anagrafica nell'immobile (**A.N.U.T.E.L.**).

Si propone di **rivedere la disciplina impositiva del settore agricolo**, come recentemente disciplinata dal decreto crescita (articolo 16-*ter*- esenzione società agricole dal pagamento IMU), prevedendo eventuali compensazioni per la perdita di gettito subita, in particolare, dai comuni a vocazione agricola (**ANCI**).

Si suggerisce di **escludere i pensionati**, pur mantenenti la qualifica di coltivatore diretto, **dal beneficio** previsto dal comma 2, lettera d) (finzione giuridica di non edificabilità dei terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali), in quanto il fine ultimo dell'agevolazione deve essere quello di sostenere i soggetti che traggono dall'attività agricola la loro **fonte principale di reddito** (**A.N.U.T.E.L.**). Sull'argomento, si segnala che tale principio è stato dapprima affermato con l'ordinanza della Corte Costituzionale n. 87/2005 e recentemente confermato con la sentenza della Corte di cassazione 7 giugno 2017, n. 14135.

Si propone di considerare **l'iscrizione al catasto condizione sufficiente** per l'applicazione dell'imposta, anche nel caso che il fabbricato non sia stato realmente ultimato, e conseguentemente tornare ad applicare la regola della **rendita presunta**: per i soggetti tenuti alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale che non vi abbiano provveduto il valore del fabbricato viene **determinato con riferimento alla rendita di fabbricati simili già iscritti** (**A.N.U.T.E.L.**).

Sul punto si segnala che numerose sentenze della Corte di cassazione (10 ottobre 2008, n. 24924; 23

giugno 2010, n. 15177; 30 aprile 2015, n. 8781 e 11 maggio 2017, n. 11694) hanno affermato che **l'iscrizione in catasto o la sussistenza delle condizioni** di iscrizione è **presupposto sufficiente** perché l'unità immobiliare sia considerata fabbricato e sia quindi assoggettata ad imposta.

Si propone di chiarire che **non possono beneficiare dell'esenzione** prevista per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali gli immobili posseduti **dagli ex istituti autonomi case popolari (A.N.U.T.E.L.)**.

Si suggerisce di **chiarire il trattamento tributario** degli immobili iscritti nel catasto fabbricati, ma che non hanno alcuna rendita catastale, le cosiddette **categorie catastali fittizie** (categoria **F/1** "aree urbane", categoria **F/2** "fabbricati collabenti" e categoria **F/3** "fabbricati in corso di costruzione") prevedendone **l'assoggettamento ad imposta qualora vantino un diritto edificatorio**. Si dovrebbe inoltre disporre che le unità immobiliari iscritte nella categoria catastale **F/4** "unità in corso di costruzione" **siano classate** nelle categorie catastali ordinarie o speciali **entro 6 mesi** dalla loro iscrizione nella predetta categoria fittizia. **(A.N.U.T.E.L.)**.

Si segnala che, al fine di **evitare** un possibile **contenzioso**, dovuto all'assenza di una rendita catastale certa, andrebbero espunte dal comma 2, lettera a), le parole "o che deve essere iscritta nel catasto" **(Ancit)**.

Si propone di stabilire **l'unicità dell'abitazione principale per uno stesso nucleo familiare** anche se i componenti abbiano stabilito la residenza in comuni diversi **(ANCI; A.N.U.T.E.L., articolo 1, comma 4, lett. b), pdl Fragomeli)**.

Articolo 3 Soggetti dell'obbligazione tributaria

Si propone di destinare ai **comuni l'intero gettito** della nuova IMU, **inclusi gli immobili ad uso produttivo-categoria catastale D (CISL, Uncem, Ancem, prof. Petretto, A.N.U.T.E.L.)** o quantomeno prevedere che possano **trattenere una quota non inferiore al 50%** del gettito **(ANPCI; in questo senso sembra andare la pdl Fragomeli, che non riproduce l'articolo 3, comma 3 delle altre due proposte)**. Si propone inoltre che, in caso di ravvedimento da parte del contribuente, relativo agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, il tributo sia **interamente** assegnato all'ente locale che ha svolto **le attività di accertamento e di riscossione (A.N.U.T.E.L.)**.

Con riferimento alla **pdl Fragomeli** e al gettito di tali immobili, sono state espresse perplessità sull'uso della cd. **rendita simile**, nel caso in cui l'immobile non risulti ancora accatastato; tale previsione sembra essere un ritorno al passato, quando per l'ICI era previsto un sistema analogo che ha però destato non pochi problemi applicativi e di contenzioso, che mal si concilierebbero con un catasto evoluto che va verso l'attuazione di un sistema integrato dell'Anagrafe tributaria **(MEF)**.

Si suggerisce di inserire il **diritto di rivalsa del proprietario** sull'inquilino o conduttore per la componente di imposta legata ai **servizi indivisibili** effettivamente pagata **(ANPCI, Lapet, prof. Leo)**.

Si propone, in tema di **leasing immobiliare**, che sia specificato che nel caso di detenzione dell'immobile senza valido titolo giuridico, ovvero anche senza che sia avvenuta la consegna dall'utilizzatore al locatore, l'obbligo dell'imposta **ricomincia a gravare sul proprietario** e non sull'utilizzatore **(UNCAT, ANCI, A.N.U.T.E.L.)**.

Si suggerisce di chiarire in ordine agli immobili conferiti in un **trust** quali siano i criteri da utilizzare per l'individuazione della **soggettività passiva** ai fini IMU **(ANTI)**.

Articolo 4 Base imponibile

Si propone, al fine di contrastare le differenze di valutazioni tra comuni contigui, di introdurre **l'obbligo per i Comuni di demandare alle competenti Commissioni provinciali espropri (CPE)** la stima, da effettuarsi entro il mese di gennaio di ogni anno, dei **valori venali delle aree fabbricabili** (come definite dall'[art. 2 del d.lgs.n.504/92](#)), con delibera da emanare, sentite le organizzazioni dei proprietari maggiormente rappresentative, entro il medesimo mese e da rendersi pubblica con gli stessi sistemi previsti per la delibera delle casistiche ed aliquote IMU. Tale stima dovrà riflettere il **reale valore di mercato**, tenendo conto dei valori di compravendita dell'anno solare precedente **(Confabitare)**.

Si segnala che per ciò che concerne i **parametri sulla base dei quali calcolare il valore delle aree fabbricabili** (art. 4, co. 3) sarebbe opportuno calcolarlo sulla base di un più generico **"onere di costruzione"** che ricomprenda gli oneri di urbanizzazione nonché il costo di costruzione (previsti all'[articolo 16 D.P.R. 06/06/2001, n. 380](#)-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.) In aggiunta si ritiene che i comuni debbano assicurare la massima semplificazione degli adempimenti in capo ai contribuenti attraverso dei modelli di pagamento precompilati **(Rete nazionale delle professioni dell'area tecnica e scientifica)**.

Si suggerisce di disporre che in caso di **controversia sul calcolo del valore delle aree fabbricabili**, i valori stabiliti dai Comuni siano oggetto di **contraddittorio obbligatorio e preventivo** con i contribuenti ed i loro tecnici **(ATI)**.

Si propone che, nella determinazione del **valore venale** in comune commercio delle aree fabbricabili, i **Comuni tengano in considerazione elementi oggettivi che possono deprezzarne il valore**, come ad esempio antenne, vicinanza a luoghi inquinanti, ecc. **(Confappi)**.

Si propone di specificare che sono considerati **non fabbricabili i terreni** autorizzati all'esercizio dell'**attività estrattiva** qualunque sia la destinazione prevista per gli stessi dagli strumenti urbanistici generali o attuativi e che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta, si debba fare riferimento al reddito dominicale risultante in catasto al **1° gennaio dell'anno di ottenimento dell'autorizzazione o della concessione estrattiva (Federbeton)**.

Si propone, al fine di adeguare la base imponibile ai valori di mercato, che i **Comuni** possano **correggere la base imponibile** mediante una **rimodulazione dei moltiplicatori** da realizzarsi attraverso un coefficiente che tenga conto dei valori medi risultanti dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (ANPCI, Lapet, A.N.U.T.E.L.)**; altri auditi hanno rappresentato che un'eventuale procedura di aggiornamento dei valori catastali **mediante strumenti presuntivi** di determinazione del valore immobiliare, come ad esempio le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), senza l'intervento delle apposite commissioni censuarie (in cui sarebbe opportuno partecipassero in modo paritetico l'amministrazione finanziaria, gli enti locali, i professionisti e le categorie economiche operanti nel settore) **potrebbe accentuare le iniquità e le distorsioni del sistema catastale, nonché generare un elevato contenzioso** tra enti locali e cittadini (**Confindustria**).

Si propone di **estendere** la riduzione della base imponibile del 50% prevista per i fabbricati di interesse storico o artistico anche **ai giardini e ai parchi storici (ANTI)**.

Si propone per il solo **comune di Venezia** (zone del centro storico e isole) che per gli **immobili dichiarati di particolare interesse storico artistico**, ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio), la base imponibile venga determinata mediante l'applicazione della **minore tra le tariffe di estimo catastale previste per le abitazioni della zona censuaria** nella quale è collocato il fabbricato (**Confabitare**).

Si propone di **eliminare l'attuale imposizione locale**, confermata nella proposta (art. 4, comma 4, lettera c)), per gli **immobili in uso gratuito ai familiari** che li occupano a titolo di abitazione principale. Tale esenzione andrebbe estesa anche agli immobili acquistati dai genitori in un Comune diverso da quello di residenza per porvi l'abitazione dei figli studenti universitari o frequentanti corsi di specializzazione o *Master* post-universitari, e dovrebbe cessare al termine dell'utilizzo a tali fini (**Confabitare, -UPPI**).

Si suggerisce di **eliminare l'obbligo della registrazione del contratto** per le unità immobiliari concesse in **comodato** dal soggetto passivo **a parenti** in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazioni principali, sostituendo tale adempimento con una **dichiarazione** in carta libera **autocertificata** da consegnare al comune (**ATI**).

Al riguardo si rammenta che l'articolo 3-*quater* del decreto-legge *crescita* elimina gli obblighi dichiarativi relativi al possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni IMU e TASI per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado.

Si propone di eliminare completamente la tassazione degli immobili **inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (Confedilizia, Confappi, Assoimmobiliare, Ancit, ATI)**.

Si segnala che il **MEF**-Dipartimento finanze ha stimato le entrate complessive del **gettito** Imu derivanti dagli **immobili inagibili** secondo l'aliquota standard (il comune può ridurre la base imponibile del 50 per cento stabilendo le caratteristiche di fatiscenza non superabile con interventi di manutenzione) in un massimo di **57 mln** di euro.

Si propone di circoscrivere la portata della inagibilità o dell'inabitabilità stabilendo che deve intendersi **un degrado o una fatiscenza sopravvenuti ovvero una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabili** con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, relativamente ad un fabbricato già ultimato e già assoggettato ad imposta come tale indipendentemente dal fatto che per lo stesso sia stato o meno rilasciato il certificato di abitabilità, usabilità, conformità edilizia o atto equipollente (**A.N.U.T.E.L.**). Si propone di **estendere la normativa** prevista per gli immobili **inagibili** anche agli **edifici industriali** che, per le ragioni più varie, subiscono l'asportazione di impianti (e.s. per furto, incendio), risultando conseguentemente non agibili per **mancanza di conformità degli impianti (prof. Leo)**.

Si auspica che venga inserita **a regime l'esenzione** IMU e TASI, prevista in vari provvedimenti legislativi, per gli immobili interessati da **calamità naturali** che hanno interessato negli ultimi anni il territorio nazionale (**R.ETE. Imprese Italia**).

Si propone di **specificare** che le eventuali **variazioni di rendita** intervenute in corso d'anno, a seguito della comunicazione di fine lavori, **si applichino** esclusivamente, per la determinazione dell'imposta **dall'anno successivo (Ancit, ALI)**.

Si propone di disporre l'imponibilità anche per le **piattaforme petrolifere (ANCI, articolo 1, comma 10, pdl Fragomeli)**. Con riferimento a tale ipotesi, suscita perplessità l'attribuzione della soggettività attiva al comune nel cui territorio è compreso il tratto costiero antistante la piattaforma senza stabilire i criteri di georeferenziazione per individuare il comune titolare del gettito (**MEF, Confindustria**); si auspica di stabilire una percentuale di riduzione dell'imposta in ragione della particolarità degli immobili di cui si tratta, prevedendo anche in tale caso la riserva di parte del gettito a favore dello Stato (**MEF**). Nel corso dell'audizione del MEF è emersa la possibilità di affidare la georeferenziazione a organismi tecnici (Istituto Idrografico della Marina).

Articolo 5 Aliquote

Si propone di stabilire un'aliquota dell'imposta **unica** nella misura dello 0,80% **non modificabile** su tutto il territorio nazionale (**ATI**).

Si propone di **ridurre**, oltre al numero delle casistiche, anche il **numero di aliquote**. A tale proposito si suggerisce una griglia (**A.N.U.T.E.L.**) che contenga al **massimo una decina di aliquote**, all'interno della quale i Comuni possano fare le proprie scelte per articolare l'imposta a livello locale (**Ancot**).

In particolare si dovrebbero avere **tre aliquote per gli immobili abitativi**, ovvero:

- una per gli immobili sfitti;
- una per gli immobili locati a canone libero;
- una (diversa dalla formulazione dell'art. 5, comma 2, della proposta) ridotta per gli immobili locati a canone concordato, riduzione da aggiungersi a quella del 25% della base imponibile, al fine di contribuire ulteriormente a ridurre la tensione abitativa (**Confabitare**).

Altri auditi propongono di prevedere che i Comuni possano utilizzare una **griglia ampia** di possibilità per variazione di **aliquote** e applicazione di **detrazioni** da determinarsi anche in base alle **caratteristiche soggettive** del possessore, ad esempio per fasce di reddito (**ANCI**).

Si propone di **eliminare l'imponibilità** per le unità abitative classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 o A/9 (Confedilizia)**, nonché di **eliminare l'esclusione** delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9 dalla riduzione del 50 per cento** della base imponibile prevista per le unità immobiliari concesse in **comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (**Confedilizia**).

Sul punto si segnala che il **MEF-Dipartimento finanze** ha fornito alla Commissione i dati riguardanti le entrate complessive del **gettito** dell'Imu derivanti dagli immobili accatastati **A/1, A/8 e A/9**: nel 2018 da tali categorie catastali sono stati raccolti **70 mln** di euro di **IMU** e **5 mln** di euro di **Tasi**.

Si propone di mantenere la possibilità di **azzeramento dell'IMU sulle abitazioni di lusso solo per il comune di Venezia** stante l'enorme costo delle manutenzioni (obbligatorie nel caso di immobili storici) a carico dei proprietari di immobili del centro storico e isole (**Confabitare**).

Si suggerisce di prevedere che l'**aliquota** per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**, e per le relative pertinenze, sia stabilita in misura fissa dello **0,4% (ATI)**.

Si esprime **perplexità** sulla possibilità che i comuni possano **azzerare l'imposizione sugli immobili A/1, A/8 e A/9 (Anti)** anche perché ciò potrebbe avere come conseguenza una riduzione della spesa sociale (**CISL**).

Si propone di **sopprimere la detrazione di 200 €** per le categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** (art. 1, comma 707, legge di stabilità 2014) (**Uncem**).

Si propone che venga prevista **per legge una riduzione dell'imposta pari al 50%** in caso di immobili locati con **contratto a canone concordato (ATI)**.

Si propone di **eliminare le imposte patrimoniali su tutti gli immobili "merce"** delle imprese edili ovvero sui fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita, aree edificabili, fabbricati in corso di costruzione o di ristrutturazione. (**ANCE, RETE Imprese Italia, Federproprietà, Confappi, Ancit, ATI, Confindustria**).

Alla luce dell'**articolo 7-bis** del decreto crescita, che **esenta dal pagamento** del tributo per i servizi indivisibili (**Tasi**) i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita** a decorrere dal **1° gennaio 2022**, occorre prevedere l'esenzione per gli anni dal 2019 al 2021 (**MEF**).

Si suggerisce di rimettere **ai Comuni** la competenza di stabilire l'aliquota della tassazione (attualmente disciplinata dal legislatore nazionale) sui **fabbricati rurali e sui fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (ANTI)**.

Si propone di introdurre **specifiche aliquote** per immobili che presentino determinati **requisiti antisismici e di efficienza energetica (Uncem)**.

La pdl Fragomeli prevede che la **maggiorazione TASI** si applichi solo ai comuni che nel 2018 l'hanno applicata in misura superiore allo 0,4 per mille, per un ammontare non superiore alla differenza tra la maggiorazione effettivamente applicata e lo 0,4 per mille. Si rappresenta che la norma, oltre a confermare la disparità di trattamento tra comuni, appare presentare una complicazione dal lato dei contribuenti ai fini del controllo dell'eventuale superamento dei limiti anzidetti (**MEF**).

Articolo 6 Manovrabilità dell'imposta da parte dei comuni

Si propone di sopprimere i commi 1, 3 e 4 dell'articolo 6 per **impedire che comuni possano "manovrare"** l'imposta (**ATI**).

Si propone di garantire una **maggior manovrabilità** dell'imposta da parte dei comuni prevedendo come limite che ogni modifica che dovesse avere effetti sul gettito possa essere approvata solo a condizione che sia **garantito l'equilibrio del bilancio (A.N.U.T.E.L.)**.

Si propone di **espungere la previsione** normativa (art. 6, comma 4) che consente al comune di differenziare l'aliquota in relazione ai fabbricati a disposizione per i quali non risultino registrati contratti di locazione da almeno due anni (**Confedilizia, - UPPI**).

Si segnala che molti Comuni hanno **sostituito le agevolazioni IMU** (finanza locale) spettanti al locatore dell'immobile con quelle (esclusivamente erariali) sulle **detrazioni IRPEF spettanti al conduttore**. Pertanto, vi è ampia casistica di Comuni che non hanno concesso l'agevolazione IMU al locatore in quanto il conduttore non aveva trasferito la propria residenza nell'immobile locato. Occorrerebbe inserire un **chiarimento** all'art. 6, comma 2, della proposta (**Confabitare**).

Si sottolinea la necessità di **favorire il mercato residenziale delle seconde case, attraverso la differenziazione e la manovrabilità delle aliquote dei tributi**, incentivando l'investimento immobiliare, non solo con riferimento all'abitazione principale o alle residenze da affittare, ma anche alle seconde case da tenere a disposizione della famiglia (**ANCE**).

Si suggerisce che la riduzione del 25% della base imponibile **si applichi in forma automatica e non solo per i contratti di locazione a canone concordato**, ma anche per quelli che comunque hanno un canone definito in forza di norma di legge (**Federproprietà, UPPI**).

Si suggerisce l'introduzione di **meccanismi premianti** che dispongano che il Comune **con norma regolamentare** possa apportare una **riduzione** a favore di chi **paga in unica soluzione a giugno (ALI, A.N.U.T.E.L)** nonché a favore di chi ha **correttamente** pagato in modo **spontaneo** l'IMU nei **cinque anni precedenti (ALI)**.

Si ritiene che la previsione di una **limitata manovrabilità** dell'imposta da parte dei Comuni – entro confini che rispecchino anche le ipotesi maggiormente ricorrenti nel panorama delle delibere comunali – consenta di assicurare una **razionale e organica applicazione** della nuova imposta sia per i comuni, sia per i contribuenti: ciò costituisce anche presupposto necessario per **rappresentare le aliquote** della nuova IMU, sul sito istituzionale del Dipartimento delle Finanze del MEF, con **modalità standardizzata** ed è utile per **disporre di dati elaborabili**, come già accade per l'addizionale IRPEF (**MEF**).

Articolo 7 Esenzioni

Si propone di **esentare** dalla nuova IMU gli **enti non commerciali** che svolgono attività assistenziali, previdenziali, sanitarie e didattiche (quali le casse edili e le scuole edili), **anche se non rientranti nel novero degli enti del terzo settore (ANCE, Ancit, Confindustria, prof. Leo, articolo 1, comma 23, pdl Fragomeli)**.

Si suggerisce di assicurare, nelle more dell'applicabilità delle norme tributarie previste per gli enti del Terzo settore, **la continuità dell'esenzione dall'Imu per gli enti non commerciali (Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, Lapet, A.N.U.T.E.L)**.

Con riguardo alle **esenzioni per il terzo settore**, si auspica l'introduzione di un regime transitorio che consenta di verificare il fondamento delle criticità in base alle quali non sarebbe assicurata un'esatta corrispondenza con i soggetti beneficiari dell'agevolazione sulla base dell'attuale normativa in tema di IMU e di TASI (**MEF**).

Si suggerisce di **esentare dall'IMU i locali commerciali non utilizzati** per via dell'impossibilità di reperire operatori economici interessati ad avviare un'attività (**Confedilizia, Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, I.N.T.**).

Si segnala che il MEF-Dipartimento delle finanze ha fornito alla Commissione i dati riguardanti le entrate complessive del **gettito dell'Imu derivanti dai locali commerciali non utilizzati**: nel 2018 sono stati raccolti **882 mln** di euro.

Si suggerisce **l'esenzione** dall'applicazione dell'IMU per le **dimore storiche**, in quanto si tratta di immobili con una funzione di rilevanza pubblica e un'utilità sociale (**Assoimmobiliare**).

Si propone di **esentare** dal pagamento dell'IMU tutti gli immobili che sono **in fase di costruzione (Assoimmobiliare)**.

Si suggerisce di **identificare come tassabili** tutti gli immobili che producono un effettivo utilizzo a fini commerciali **indipendentemente dalla natura del soggetto proprietario (INT)**.

Si rappresenta che includere gli **immobili dell'Agenzia del demanio (articolo 2, pdl Fragomeli)**, che non sempre sono utilizzati per fini istituzionali pubblici, all'interno degli immobili dello Stato esenti dall'IMU comporterà **rilevanti riduzioni di entrata** per i Comuni (**ANCI**).

Sul punto si segnala che l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 3275 del 2019, ha affermato che l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato e dagli enti pubblici spetta soltanto se l'immobile è adibito ad un compito istituzionale riferibile, in via diretta ed immediata, allo stesso ente che lo possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale e non a compiti istituzionali di soggetti pubblici diversi, ancorché utilizzato per finalità di pubblico interesse e senza fine di lucro. Per la Corte l'esenzione dall'imposta è subordinata alla compresenza di un requisito oggettivo, rappresentato dallo svolgimento esclusivo nell'immobile di attività istituzionali del possessore, che deve essere concretamente dimostrato dal soggetto passivo, e di un requisito soggettivo, costituito dallo svolgimento di tali attività da parte dello Stato di enti territoriali o enti pubblici. Pur condividendo tale inquadramento, si auspica venga **esattamente individuato il soggetto passivo di imposta**, verificando quali beni sono formalmente posseduti dallo Stato e dagli altri enti pubblici considerati dalla proposta di esenzione e quali invece sono meramente gestiti dall'Agenzia del demanio. Si afferma dunque che, nella proposta Fragomeli, il riferimento al possesso non risolve il problema ma rischia di **ampliare il perimetro dell'esenzione (MEF)**.

Si suggerisce di prevedere **l'esenzione IMU per la prima casa condotta in locazione** ovvero nel caso in cui un soggetto conceda in locazione la propria abitazione e trasferisca la residenza anagrafica in un altro immobile come conduttore. **(Assoimmobiliare)**.

Articolo 8 Applicazione dell'imposta e versamenti

Si propone, relativamente alla **trasmissione delle delibere**, che la griglia delle casistiche della nuova IMU sia oggetto di recepimento in **apposita tassonomia XBRL**, ad opera di XBRL Italia, con le medesime modalità già attuate per i bilanci delle società di capitali e per il sistema SMART (Sistema Monitoraggio Armonizzazione Territoriale) con il quale gli enti territoriali inviano alla Corte dei Conti i dati dei propri bilanci e rendiconti. In tale ottica, il comma 4 dell'art. 8, potrebbe stabilire, previa consultazione di AgID, che il MEF, nel medesimo decreto con il quale prescrive la forma delle delibere tributarie comunali, alleggi la relativa tassonomia. Si passerebbe dall'analisi visiva e manuale di ciascuna delibera comunale ad un **sistema automatico** di acquisizione massiva di tali dati, privi di errori e **immediatamente utilizzabili** per i calcoli **(Confabitare)**.

Si suggerisce, in luogo della mera consegna ai contribuenti di bollettini o F24 precompilati, che i comuni trasmettano i dati, sempre in metalinguaggio informatico facilmente elaborabile (XML o lo stesso XBRL), all'Agenzia delle entrate. La SOGEI potrà consolidarli in **un unico modello F24 che comprende tutti i comuni di interesse del contribuente**, mettendolo a disposizione di quest'ultimo nel proprio cassetto fiscale **(Confabitare, Ancot, Ancit)**.

Tale disposizione andrebbe coordinata con l'articolo 15-*bis* del decreto crescita che modifica **le modalità e i termini di invio delle delibere** regolamentari e tariffarie relative alle **entrate tributarie dei comuni, delle province e delle città metropolitane** e introduce in particolare l'obbligo di trasmissione telematica esclusiva delle delibere inerenti ai tributi con determinate specifiche tecniche, in modo tale da **consentire il prelievo automatizzato delle informazioni utili per l'assolvimento degli adempimenti relativi al pagamento dei tributi (MEF)**.

Si propone, al fine di coordinare il testo con quanto disposto dall'articolo 4-*septies* del decreto crescita (la documentazione deve essere messa a disposizione **almeno sessanta giorni** prima del termine concesso al contribuente per l'adempimento) di **modificare e anticipare le due date del 28 ottobre e del 14 ottobre** previste l'inserimento nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale delle delibere, nonché delle aliquote e delle detrazioni **(Ancit)**.

Si suggerisce di contemplare specifiche **conseguenze per i Comuni in caso di mancato rispetto dell'invio dei modelli di pagamento**, come ad es. una riduzione dell'imposta dovuta o la possibilità di differimento del versamento **(Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, INT, prof. Leo)**.

Si segnala la **non perseguibilità dell'invio obbligatorio del bollettino** precompilato in quanto il **Comune**, che riceve le dichiarazioni IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo, **non è in grado di conoscere le variazioni** eventualmente **intercorse nell'anno** che necessarie per quantificare preventivamente le somme dovute dai soggetti passivi. Il modello precompilato non potrebbe quindi contare su informazioni aggiornate all'annualità corrente **(ALI, Anci)**.

Si propone di disciplinare la tematica del **versamento in eccedenza** (contribuente che versa più del dovuto) prevedendo possibili compensazioni **(UNCAT, prof. Leo)**.

Si suggerisce di tenere conto dello spostamento disposto dall'**articolo 3-ter** del dl crescita **del termine** di presentazione della **dichiarazione IMU/TASI dal 30 giugno al 31 dicembre** dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo **(RETE Imprese Italia)**.

Si propone di **ripristinare il termine del 30 giugno** per la presentazione della dichiarazione anche ai fini di una maggiore possibilità per i Comuni di svolgere controlli **(Autonomie locali italiane-ALI, A.N.U.T.E.L.)**.

Si propone di far realizzare dal soggetto che gestisce i sistemi informativi dell'Agenzia delle Entrate **una banca dati centralizzata dei contribuenti della nuova imposta comunale**, alimentata dalle banche dati di cui già dispone l'Agenzia, dalle banche dati comunali e almeno in prima istanza dagli stessi contribuenti, che potrebbero presentare le variazioni dei dati di loro interesse direttamente *on line*, adottando un sistema simile a quello del modello 730 precompilato. In questo modo potrebbe essere messo a disposizione dei contribuenti un modello di **dichiarazione IMU precompilata**, che il contribuente può confermare o variare, proprio come attualmente accade con il 730 **(ANCI, A.N.U.T.E.L.)**.

Si propone di prevedere la possibilità che per gli immobili **compresi nel fallimento** o nella liquidazione coatta amministrativa, **il versamento della tassa** possa avvenire entro **tre mesi dall'atto di vendita dell'immobile** e non solo dalla data del decreto di trasferimento degli immobili **(Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, A.N.U.T.E.L.)**.

Si propone di regolamentare la questione della Tasi per gli immobili locati precisando che **la quota a carico del conduttore/inquilino deve essere da esso versata direttamente al comune** senza alcuna responsabilità del locatore nel caso in cui non corrisponda la quota di propria competenza **(Federproprietà)**.

Si suggerisce di **individuare** come soggetto che assume la qualifica di **funzionario responsabile dell'imposta**, con la relativa rappresentanza in giudizio, **il dirigente dell'ufficio tributi** ovvero, per gli enti privi di figura dirigenziale, **il titolare della posizione organizzativa** in cui è collocato l'ufficio tributi **(ANCI)**,

A.N.U.T.E.L. l'articolo 1, comma 32, pdl Fragomeli).

Si propone di inserire nel testo quanto previsto dall'**articolo 15-ter** del decreto crescita che consente agli **enti locali di subordinare alla verifica della regolarità del pagamento dei tributi locali** da parte dei soggetti richiedenti il rilascio di **licenze, autorizzazioni, concessioni e dei relativi rinnovi, inerenti attività commerciali o produttive (ALI)**.

Articolo 9 *Deducibilità ai fini delle imposte sui redditi*

Si propone di **recepire nel testo l'articolo 3 del decreto crescita** che incrementa progressivamente la percentuale deducibile dal reddito d'impresa e dal reddito professionale dell'IMU dovuta sui beni strumentali, sino a raggiungere la **totale deducibilità** dell'imposta a regime, ovvero a decorrere dal 2023 (**ANCE, Confedilizia, Rete nazionale delle professioni dell'area tecnica e scientifica, Federproprietà, ANPCI, Lapet, Ancit, UNCAT, Confindustria**) o perlomeno di **coordinare** le disposizioni proposte **con il contenuto del decreto crescita (A.N.U.T.E.L, MEF, prof. Leo)**.

Si propone di specificare che si considerano **strumentali** gli immobili abitativi e le relative pertinenze utilizzati nell'esercizio di impresa, **anche se locati a terzi (Confedilizia)**.

Si propone l'estensione della **deducibilità** della nuova imposta municipale sugli immobili anche per l'IRAP così come avviene già per le **imposte sui redditi (Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, R.ETE. Imprese Italia, Ancot, Confindustria)**.

Si propone di inserire nella proposta di legge una **deduzione** a favore dei soggetti passivi che possiedono fabbricati iscritti nelle categorie **C, B e D** a condizione che i suddetti soggetti passivi redigano, **d'accordo con la questura** territorialmente competente, un **regolamento d'uso** relativo alle attività esercitate nel fabbricato (**ANPCI**).

Con riguardo agli **immobili non più utilizzati dalle imprese** e, più in generale, alle **aree industriali dismesse**, si propone l'introduzione di **riduzioni del prelievo** che sostengano le esigenze di riconversione o di adeguamento tecnologico di tali spazi, attraverso un regime agevolato (aliquote ridotte, detrazioni, abbattimento dell'imponibile, etc.) accessibile a specifiche condizioni come, ad esempio, l'avvio di progetti di riqualificazione delle aree dismesse da parte delle imprese in sinergia con gli enti locali (**Confindustria**).

Articolo 10 *Sanzioni*

Si propone che la **sanzione** per omessa presentazione della dichiarazione si applichi **solo una volta** in relazione all'anno in cui tale dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata per la prima volta (**Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, Confappi**).

Si propone di attenuare la **sproporzione fra il mancato ed insufficiente versamento** (sanzione del 30%) **e la mancata presentazione** della dichiarazione IMU (sanzione dal 100 al 200 per cento dell'imposta).

Conseguentemente si auspica che il regime sanzionatorio sia disciplinato come segue: a) mancato versamento dell'imposta: sanzione pari al 30% dell'imposta; b) mancata presentazione della dichiarazione IMU e versamento effettuato correttamente ed entro i termini: sanzione fissa pari a 150 euro; c) mancata presentazione della dichiarazione IMU e versamento parziale dell'imposta: sanzione fissa 200 euro per la mancata presentazione della dichiarazione IMU e 30% di sanzione sulla parte d'imposta non versata; e) mancata presentazione della dichiarazione IMU e mancato versamento dell'imposta: sanzione pari al 150% dell'imposta da versare, con un minimo di 300 euro per la mancata presentazione della dichiarazione IMU e 30% di sanzione sull'imposta non versata (**ATI**).

Si propone di disporre che in caso di **mancato pagamento parziale o totale** dell'importo entro il termine indicato nell'atto di avviso di accertamento, di liquidazione, di rettifica, di irrogazione delle sanzioni e di ogni altro atto impositivo di tributi comunali, tali atti divengono automaticamente **titoli esecutivi** acquisendo a tutti gli effetti di legge la natura di ingiunzioni. Inoltre si auspica, sempre in materia di attività di accertamento e/o di riscossione delle proprie entrate tributarie e patrimoniali, che i **comuni** possano **accedere gratuitamente e senza oneri a qualsiasi archivio o banca dati** di natura o rilevanza pubblica detenuti o gestiti da soggetti pubblici o privati (**A.N.U.T.E.L**).

Art. 11 *Riscossione dell'imposta*

Si propone di prevedere che il **pagamento** possa essere eseguito **anche da uno solo dei comproprietari senza demandare al Comune** la possibilità di stabilirlo con regolamento comunale (**Ancit, INT, ANCI**); altri auditi, al contrario, ritengono che il comma 2, lettera a), sia da eliminare in quanto **ciascun titolare è autonomo soggetto passivo d'imposta (ANPCI, ATI)**.

Si propone di disporre per **legge** la **possibilità di utilizzo** dell'istituto del **ravvedimento** anche **oltre l'anno successivo** alla scadenza dell'IMU annuale (**Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, Confappi, Ancot, Ancit, Uncat, Confindustria, prof. Leo**).

Si suggerisce di disporre una norma che **imponga ai comuni l'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione**, di cui al [d.lgs. n. 218 del 1997](#), in quanto oggi è possibile solo se previsto dal singolo regolamento comunale (**Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti**

contabili, Ancot, Lapet, Confindustria, prof. Leo).

Si auspica che venga prevista espressamente nella disciplina della nuova IMU la possibilità della **riscossione frazionata in pendenza di giudizio**. Su tale questione si segnala la recente ordinanza della Corte di Cassazione n. 5318 del 22 febbraio 2019 che ha affermato che l'istituto della riscossione frazionata in corso di processo **opera solo laddove la disciplina istitutiva del tributo la preveda espressamente**, come nel caso delle imposte sui redditi ex [art. 15 del d.P.R. n. 602 del 1973](#) (prof. Leo).

Articolo 12 Abrogazioni

Si propone di **non confermare** (articolo 12, comma 4) la **sottoposizione ad IRPEF** degli immobili ad uso abitativo **non locati** situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (**Confedilizia, Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili**).

Ulteriori proposte di intervento legislativo

Si suggerisce l'introduzione di **un periodo di sperimentazione** delle nuove norme per verificare l'eventuale necessità di ulteriori modifiche normative (**CISL**).

Si propone di **riordinare il sistema catastale** dei fabbricati e la base imponibile delle imposte patrimoniali (**UIL, CGIL, UGL, R.ETE. Imprese Italia, Consiglio nazionale del notariato, Federproprietà, Ancot, Lapet, ANPCI, ANCIT, I.N.T. prof. Petretto e prof. Leo, Confindustria**), anche al fine di **premiare gli immobili più efficienti dal punto di vista energetico ed antisismico**. Ciò introducendo un coefficiente che tenga conto della classe di efficienza energetica posseduta dal fabbricato e che agisca in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile, proprio alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato stesso (**ANCE, Rete nazionale delle professioni dell'area tecnica e scientifica, Uncem**).

Si segnala la necessità di rivedere la **classificazione catastale** e le attribuzioni delle rendite delle **"aree comuni" dei centri commerciali** stabilendo una **presunzione legale di assenza di autonoma capacità reddituale** con riferimento ai parcheggi, alle gallerie e agli spazi di passaggio, quanto meno quelli adibiti al transito dei visitatori e non specificamente destinati a zone di esposizione, *stand* e punti vendita (**Assoimmobiliare, prof. Leo**).

Si propone che, nello svolgimento dei loro poteri certificatori, i notai possano **aggiornare e implementare direttamente l'Anagrafe immobiliare integrata** ([decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78](#), articolo 19) che attesta ai fini fiscali per ciascun immobile il soggetto titolare di diritti reali (**Consiglio nazionale del notariato**).

Si propone un **ruolo di verifica dei pagamenti pregressi dell'Imu** da parte dei **notai** nel contesto dell'atto di trasferimento dell'immobile (**Consiglio nazionale del notariato**).

Considerazioni di natura finanziaria e di gettito (considerazioni MEF)

Si sottolinea che la previsione di un'aliquota massima del 6 per mille per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e del 10,6 per mille per gli immobili diversi dall'abitazione principale rispetta la condizione di una **sostanziale invarianza** di gettito a disposizione dei Comuni ed evita la necessità di ristori a favore degli enti locali a carico del bilancio dello Stato: in tal modo i comuni potrebbero ottenere dalla nuova IMU un gettito sostanzialmente pari a quello attualmente riscosso, incorporando di fatto l'attuale gettito TASI in quello della nuova IMU. Si sottolinea che per assicurare l'invarianza di gettito occorre recepire anche la normativa vigente ai fini IMU e TASI in materia di esenzioni e riduzioni di imposta, per evitare riduzioni della base imponibile.

Per quanto riguarda la **maggiorazione TASI**, sulla base dei dati di gettito per l'anno 2018 essa è valutata in circa **270 milioni di euro** ed è applicata solo dai comuni che l'avevano già deliberata negli anni precedenti. Si rileva che una scelta diversa, volta a estendere tale facoltà a tutti i comuni equivale a incrementare il livello dell'aliquota massima da 10,6 per mille a 11,4 per mille con un **potenziale aumento della pressione fiscale immobiliare**.

Con riferimento alla **riserva erariale** sui fabbricati produttivi classificati categoria D, il gettito attuale è valutato in **oltre 3,6 miliardi di euro**: l'eliminazione di tale previsione comporterebbe una perdita di entrate.

Con riferimento alla **deducibilità della nuova imposta** sui fabbricati strumentali, per minimizzare gli effetti di gettito occorrerebbe allinearsi alle percentuali di deducibilità previste a legislazione vigente, tenendo conto che a differenza dell'IMU la TASI è integralmente deducibile da imposte sui redditi e da IRAP.

Infine, un aspetto ritenuto rilevante è quello che riguarda la disciplina del **Fondo di Solidarietà Comunale**.

Le proposte recepiscono le attuali aliquote di base vigenti per l'IMU, senza prevedere come aliquota di base la somma delle attuali aliquote standard IMU e TASI. Ciò ha significative implicazioni sulla ripartizione delle risorse del predetto Fondo, che attualmente avviene sia sulla base delle risorse storiche, sia in base a criteri perequativi, che fanno riferimento a capacità fiscali e fabbisogni standard. Nell'ipotesi prefigurata dalle proposte in esame, la **capacità fiscale dei comuni** delle regioni a statuto ordinario **si ridurrebbe di circa 1,8 miliardi di euro**, importo pari all'attuale gettito standard TASI. In generale, i comuni con elevata

capacità fiscale "immobiliare" risulterebbero potenzialmente beneficiati dall'applicazione di un'aliquota di base inferiore alla somma delle attuali aliquote IMU e TASI.

Per neutralizzare ogni variazione sul riparto delle risorse del Fondo, l'aliquota di base dovrebbe essere determinata **per ciascuna categoria di immobili** come **somma delle attuali aliquote standard IMU e TASI**, ovvero pari al 5 per mille per l'abitazione principale di lusso (con detrazione pari a 200 euro) e 8,6 per mille per gli immobili diversi dalla prima casa (con l'eccezione dei terreni, esenti da TASI, per i quali dovrebbe essere confermata l'aliquota standard del 7,6 per mille) (**MEF**).

Proposte emerse nel corso delle audizioni della Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria

Si segnala la necessità di razionalizzare l'imposizione sulle sistemazioni familiari, **estendendo le esistenti agevolazioni** per la sistemazione degli immobili tra parenti in linea retta ai trasferimenti tra parenti in **linea collaterale (Consiglio nazionale del notariato)**.

Si propone di **estendere** fin da subito, e dunque a prescindere dall'aggiornamento delle rendite, il sistema di tassazione c.d. "**prezzo valore**" **agli immobili non abitativi** - per il quale la base imponibile delle imposte sulle compravendite immobiliari è costituita non dal prezzo, ma dal valore catastale - o ipotizzare un sistema più accurato di quello utilizzato dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare) sul versante della determinazione dei valori (**Consiglio nazionale del notariato, Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili**).

Si propone di estendere la qualifica di **immobili strumentali** alle **unità abitative locate dalle imprese**, fintanto che permane tale destinazione, in modo da consentire il processo di ammortamento anche per tali fabbricati (**ANCE**).

Si propone di rivedere le modalità di tassazione dei trasferimenti immobiliari ispirandosi al **principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro**. In tale ottica, **superando l'attuale distinzione tra immobili ad uso abitativo ed immobili strumentali**, si potrebbe stabilire che se una cessione immobiliare è soggetta ad IVA, essa deve scontare le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, se l'operazione è, invece, esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, essa è assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale con le vigenti aliquote (**INVIMIT**).