

Convegno
UNA CASA PER TUTTI
Abitazione sociale motore di sviluppo
Roma 30 novembre 2011

Una legislazione fiscale per l'edilizia residenziale pubblica **PROPOSTE DI INTERVENTO**

Aggiornamento: 31/05/2011

Premessa	3
IRES. Proposte di emendamento	6
A. Incremento percentuale forfettaria di deducibilità dei costi	7
B. Riconoscimento deducibilità dei costi relativi agli immobili	8
Incremento, per le gestioni ERP, misura dell'accantonamento fiscalmente deducibile per svalutazione crediti locativi	9
Esclusione dalla base imponibile IRAP dei finanziamenti per l'ERP	9
Federalismo fiscale municipale e il sistema dell'ERP	11
Cedolare secca	11
Imposta municipale propria (IMUP)	11

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CISPEL

Premessa

Le Aziende di edilizia residenziale sono enti pubblici economici svolgenti sia attività di costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica sia attività di vendita e locazione degli stessi.

Ai fini delle imposte sui redditi, gli immobili ad uso abitativo concessi in locazione a terzi dalle predette aziende (cosiddetti “immobili patrimonio”) sono sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 90 e 185 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (di seguito, semplicemente, TUIR).

Tali disposizioni disciplinano in maniera specifica il concorso alla formazione del reddito d’impresa imponibile dei proventi e dei costi relativi agli “immobili patrimonio”, ovverosia agli immobili che non costituiscono né beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa.

Il comma 1 del predetto art. 90 stabilisce che i redditi degli immobili patrimonio, situati nel territorio italiano, concorrono a formare il reddito d’impresa imponibile nell’ammontare determinato secondo le medesime disposizioni previste per i redditi fondiari, ovverosia nella misura corrispondente alle tariffe d’estimo e alle risultanze catastali (anziché in base ai rispettivi costi e ricavi)¹.

In forza di tale disposizione, il reddito dei fabbricati patrimoniali è quindi costituito, in linea generale, dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana, determinato mediante l’applicazione delle tariffe d’estimo stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta (artt. 36 e 37 del TUIR).

Fanno eccezione a questa regola i redditi derivanti dai fabbricati patrimoniali concessi in locazione a terzi, per i quali l’ammontare del reddito è determinato in misura pari al maggiore tra il reddito medio ordinario dell’unità immobiliare ed il canone risultante dal contratto di locazione ridotto, fino ad un massimo del 15% del canone stesso, dell’importo delle spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria di cui dall’art. 3, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001. In base alla norma testé citata, costituiscono “interventi di manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

¹ Con specifico riferimento ai fabbricati, infatti, l’art. 36, comma 1, del TUIR dispone che il reddito dei fabbricati è costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana. Nello stesso senso si esprimono, con riguardo ai redditi inerenti ai terreni, gli artt. da 26 a 35 del TUIR.

Una espressa deroga alle previsioni dell'art. 37 è contenuta nell'art. 185 del TUIR con riguardo ai fabbricati ad uso abitativo locati in regime legale di determinazione del canone, il cui reddito è determinato in misura pari al canone di locazione ridotto in ogni caso del 15%, non assumendo a tal proposito alcun rilievo la relativa rendita catastale né rilevando l'effettivo sostenimento delle spese di manutenzione ordinaria ai fini della predetta riduzione.

Il comma 2 del predetto art. 90 del TUIR stabilisce poi che le spese e gli altri componenti negativi relativi agli immobili patrimonio non sono ammessi in deduzione in sede di determinazione del reddito d'impresa imponibile, in deroga alle norme generali sui componenti del reddito d'impresa ex artt. 83 e 109 del TUIR.

Relativamente a quest'ultima disposizione sono recentemente emersi problemi applicativi, richiedenti un chiarimento interpretativo della norma de qua.

Con riguardo a tale previsione, infatti, l'Amministrazione finanziaria², a commento della disciplina fiscale degli interessi passivi relativi agli immobili-patrimonio, ha avuto modo di affermare che “la disposizione contenuta nel secondo comma del predetto art. 90 ha carattere speciale e derogatorio rispetto al principio generale di inerenza dei componenti negativi di reddito. Tale norma contiene, infatti, un divieto assoluto di deducibilità di tutti i componenti negativi relativi agli immobili, compresi anche gli interessi passivi ad essi relativi, sia di funzionamento, sia di finanziamento” (cfr. circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006, § 7.5.)³.

A giudizio dell'Agenzia delle Entrate, dunque, la *ratio* dell'art. 90, comma 2, del TUIR consisterebbe nel derogare implicitamente al principio di inerenza sancito nell'art. 109, comma 5, del medesimo decreto, per il che il divieto di deduzione dovrebbe trovare applicazione per tutte le spese riferibili agli immobili patrimonio.

L'interpretazione fornita dall'Amministrazione finanziaria – così come affermato dalla dottrina largamente maggioritaria⁴ – risulta tuttavia contrastare con la *ratio* dell'art. 90, comma 2, del TUIR,

² Cfr. circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006, § 7.5. Peraltro, limitatamente agli interessi passivi, la questione è stata legislativamente chiarita dall'intervento normativo contenuto nell'art. 1, comma 35, della L. n. 244/2007.

³ In senso diametralmente opposto si vedano peraltro le risoluzioni n. 2086 del 7 marzo 1977 e n. 903 del 3 giugno 1977, ove l'Amministrazione finanziaria operò una distinzione tra “interessi passivi di finanziamento” (relativi all'acquisizione dell'immobile) e “interessi passivi di funzionamento” (relativi alle spese sostenute per la gestione degli immobili ad uso abitativo), limitando il regime di indeducibilità soltanto a questa ultima categoria.

⁴ Cfr. *ex multis* Associazione dei dottori commercialisti, norma di comportamento n. 156, 2004; Poli, *Le società immobiliari e gli interessi passivi*, in “Bollettino Tributario”, 1977, p. 806; Pansieri, *Società immobiliari, in particolare agricole, e deducibilità degli interessi passivi e spese generali*, in “Rassegna Tributaria”, n. 2/1986, II, p. 345; Logozzo, cit., p. 689; Lupi, cit., p. 19; Sepio, *Gli immobili nel reddito d'impresa*, in AA.VV., *Il reddito d'impresa*, 2002, p. 137; Stevanato, *L'indeducibilità dei costi relativi ad immobili strumentali*, in “Corriere Tributario”, n. 7/2003, pp. 551 e 552; Miele, *Giro di vite sul regime di tassazione*

che non risponde all'intento di penalizzare gli investimenti in immobili ad uso abitativo, ma ha carattere eminentemente tecnico, quale necessario corollario della scelta legislativa di determinare il reddito di tali immobili su base catastale. Infatti, atteso che delle spese e degli altri componenti negativi relativi agli "immobili patrimonio" si tiene conto - ancorché in via forfettaria - direttamente in sede di determinazione delle rendite catastali degli immobili di cui trattasi, l'indeducibilità delle singole spese relative agli immobili patrimonio ha lo scopo di evitare una doppia deduzione di dette spese ai fini della determinazione del reddito d'impresa, una prima volta in misura forfettaria, una seconda volta in misura analitica.

In considerazione della particolare *ratio* sottesa al disposto dell'art. 90, comma 2, del TUIR e del suo carattere di specialità rispetto alle regole generali, l'applicazione di detta disposizione deve essere quindi necessariamente circoscritta ai costi e agli oneri già considerati in sede di determinazione della rendita catastale⁵. Del resto, una diversa interpretazione comporterebbe un'ingiustificata discriminazione, costituzionalmente censurabile ai sensi degli artt. 3 e 53 della Costituzione, a danno delle imprese aventi ad oggetto un'attività di gestione immobiliare, le quali resterebbero private della possibilità di dedurre tali spese a differenza delle società esercitanti una diversa attività. Inoltre, in questa ipotesi si dovrebbe giungere a considerare fiscalmente irrilevante finanche lo stesso costo di acquisto dell'immobile.

Per quanto concerne l'individuazione dei costi e delle spese rientranti nella rendita catastale, come tali indeducibili in via analitica, soccorre l'art. 7 del D.P.R. n. 604 del 29 settembre 1973, a norma del quale "la tariffa di estimo è costituita [...] dal reddito lordo medio ordinario da essa ritraibile, diminuito delle spese di riparazione e manutenzione e di ogni altra spesa necessaria a produrlo. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, interessi passivi, nonché per oneri tributari".

delle spese per la manutenzione di immobili non strumentali, in "Guida normativa", n. 219/2005, p. 43; Committeri - Sciffoni, *Rilevanza fiscale delle manutenzioni limitata dalla manovra per il 2006*, in "Guida alle novità fiscali", n. 1/2006, pp. 51 e 52.

⁵ Cfr., in senso conforme, la giurisprudenza della Corte di cassazione, sentenze n. 13665 del 5 novembre 2001, n. 16780 del 27 novembre 2002 e n. 1430 del 25 gennaio 2006. In ordine all'erroneità della posizione ministeriale in ordine all'interpretazione dell'art. 90, comma 2, del Tuir sembra confermata anche dalla norma di interpretazione autentica introdotta con l'art. 1, comma 35, della L. n. 244 del 24 dicembre 2007, in forza della quale gli interessi passivi relativi a finanziamenti stipulati per l'acquisizione degli immobili patrimonio non rientrano tra le spese e i componenti negativi indeducibili ai sensi dell'art. 90, comma 2, del Tuir. Poiché si tratta di una norma interpretativa, essa conferma l'orientamento secondo cui gli interessi passivi di finanziamento non soggiacciono alla limitazione sancita dalla norma da ultimo citata, non potendo rientrare tra i costi considerati ai fini della determinazione delle tariffe d'estimo.

Alla luce di quest'ultima disposizione, quindi, i costi relativi agli immobili patrimonio, da considerare indeducibili ai sensi dell'art. 90, comma 2, del TUIR in quanto già considerati ai fini della determinazione del reddito fondiario, sono le spese di riparazione e manutenzione ordinaria nonché "ogni altra spesa necessaria a produrre il reddito lordo medio ordinario ritraibile dall'immobile".

Quest'ultima locuzione, da cui devono essere esclusi per espressa previsione normativa gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione dell'immobile⁶ nonché per gli oneri tributari, non ricomprende le spese aventi, per loro intrinseca natura, carattere eccezionale e non ricorrente, le quali, stante la loro "straordinarietà", non possono per definizione essere considerate nella formazione delle rendite catastali. Sono tali i costi legati all'acquisizione o alla ristrutturazione dell'immobile e le spese di manutenzione straordinaria⁷, nonché le spese sostenute per espletare adempimenti previsti da leggi e regolamenti. Del pari, vanno altresì espunte le spese relative agli immobili patrimonio prive di qualsiasi legame con la capacità dell'immobile di produrre normalmente reddito, quali le spese per la tenuta della contabilità del settore immobiliare o le spese amministrative e legali sostenute per la gestione dei rapporti con l'utenza e per la riscossione coattiva dei canoni di locazione. In questi casi, infatti, non è rinvenibile un rapporto di causa-effetto rispetto alla redditività dell'immobile, che risulta del tutto indipendente dal sostenimento di tali spese. Analogamente devono essere espunte le spese per il personale addetto alle predette mansioni.

IRES. Proposte di emendamento

Si indicano di seguito due possibili formulazioni alternative di norme interpretative per favorire la sostenibilità del sistema ERP. ai fini del riconoscimento delle specificità degli IACP ed Enti trasformati comunque denominati che, diversamente dalle società immobiliari private, sostengono elevati costi sociali e di gestione, assenti nel privato, a fronte di ridotti introiti dovuti ai canoni sociali stabiliti per legge.

⁶ Cfr. art. 1, comma 35, della L. n. 244/2007.

⁷ Cfr. risoluzione ministeriale n. 9/903 del 3 giugno 1977.

A. Incremento percentuale forfettaria di deducibilità dei costi

Considerazioni generali

L'art.185 del TUIR consente, infatti, in deroga all'art.37, di determinare il reddito imponibile in caso di fabbricati dati in locazione in regime legale di determinazione del canone, nella misura pari al canone di locazione ridotto del 15% con la conseguenza di rendere indetraibili tutti i relativi costi.

Orbene, i canoni di locazione applicati dagli IACP ed enti trasformati sono determinati sulla scorta di specifiche legislazioni regionali che hanno tutti lo scopo di favorire gli utenti di ERP consentendo l'applicazione di canoni alquanto inferiori ai canoni di mercato, pari mediamente ad 1/3 - 1/4 nelle zone metropolitane.

Poiché i costi di sola manutenzione sono comunque gli stessi indipendentemente dal regime di locazione del fabbricato, risulta che l'agevolazione dell'abbattimento del 15% di fatto si riduce in valore assoluto al 3,75-5% dei canoni riferiti a quelli di mercato.

E' del tutto evidente che per ripristinare l'agevolazione a suo tempo concessa, questa percentuale di abbattimento forfettario debba essere elevata al **60-70%** del canone.

In effetti gli IACP/enti trasformati destinano mediamente per la sola manutenzione ordinaria una quota pari al 60% dei canoni stessi. A questo poi si aggiungano gli altri oneri di gestione diretta, oneri superiori a quelli sostenuti da proprietario persona fisica o giuridica in quanto sono gravati di spese aventi destinazione sociale non riconoscibili nelle altre gestioni.

Sarebbe opportuno individuare un regime fiscale differenziato ai fini della determinazione del reddito che riconosca le specificità degli IACP ed enti trasformati, differenziandoli rispetto alle società immobiliari operanti sul mercato privato. L'attuale percentuale forfettaria di costi deducibili nella misura del 15% dei canoni definita in relazione a situazioni di mercato immobiliare non più attuali, potrebbe essere sensibilmente incrementata, intorno al **60-70%**, in ragione dei minori canoni e consistenti costi sociali del sistema ERP, e manutentivi causati da un patrimonio edificato per la maggior parte prima degli anni '80.

Proposta

In attesa di una revisione sistematica del trattamento fiscale agevolato nei confronti dell'alloggio sociale come proposto nei paragrafi successivi, si suggerisce pertanto, in via preliminare di riconoscere la detrazione concessa dall'art. 185, comma 2, TUIR aumentandola in considerazione degli elevati costi di amministrazione, manutenzione ed oneri sociali sostenuti per la gestione degli alloggi di ERP.

Emendamento suggerito

In fondo al comma 2 dell'art.185 "Terreni e fabbricati soggetti a regimi vincolistici" del Testo Unico delle Imposte sui redditi – DPR 22 dicembre 1986, n.117 – aggiungere:

- Per i fabbricati concessi in locazione dagli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati, la riduzione del 15 per cento è elevata al 60-70 per cento, per quelli siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano la riduzione è elevata al 75-85 per cento.

B. Riconoscimento deducibilità dei costi relativi agli immobili

Considerazioni generali

In merito all'alternativa che segue (alternativa alla proposta A), si fa espresso riferimento alle motivazioni esposte in premessa.

Proposta di emendamento

Norma interpretativa per ammortamento finanziario per immobili in diritto di superficie:

«1. Le disposizioni di cui agli articoli 90, 102, 104 e 185 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, sono da interpretare nel senso che sono in ogni caso deducibili ai fini della determinazione del reddito d'impresa gli ammortamenti dei fabbricati dati in locazione da enti pubblici economici operanti, con qualsiasi forma giuridica, nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, sempreché detti fabbricati siano edificati su aree detenute da tali enti in base ad un diritto di superficie o altro diritto reale di godimento ceduto loro da un ente pubblico ovvero in base ad una concessione rilasciata loro da un ente pubblico.

Norma interpretativa per deducibilità dei costi:

2. Limitatamente ai fabbricati dati in locazione da enti pubblici economici operanti, con qualsiasi forma giuridica, nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, la disposizione di cui all'articolo 90, comma 2, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, è da interpretare nel senso che tra le spese indeducibili ai sensi di tale norma non sono compresi gli oneri tributari, le spese di manutenzione straordinaria, le spese del personale e quelle aventi natura amministrativa o legale, nonché le spese sostenute per espletare adempimenti previsti da leggi e regolamenti.

3. Non si dà luogo a rimborsi qualora, in passato, gli ammortamenti e le spese di cui ai precedenti commi 1 e 2 non siano stati dedotti ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

4. Le disposizioni dei commi precedenti costituiscono norme di interpretazione autentica».

Incremento, per le gestioni ERP, misura dell'accantonamento fiscalmente deducibile per svalutazione crediti locativi

Considerazioni generali e proposta

Tale proposta è giustificata dall'elevata morosità presente nelle gestioni locative ERP., accompagnata da una scarsa redditività dei canoni e dalla presenza di molte occupazioni abusive e consentirebbe di anticipare il momento della deducibilità delle perdite rispetto al momento in cui le stesse saranno, anche fiscalmente, conclamate.

Emendamento suggerito

Dopo il comma 1 dell'art. 106 del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e s.m.i. è aggiunto il seguente comma 1bis): "Limitatamente ai crediti locativi relativi agli immobili di edilizia residenziale pubblica gestiti dagli enti a ciò preposti, la percentuale dello 0,5 di cui al precedente comma 1, è elevata al 5 per cento. La deduzione non è più ammessa quando l'ammontare complessivo della svalutazione e degli accantonamenti ha raggiunto il 25 per cento del valore nominale dei crediti risultanti a bilancio alla fine dell'esercizio."

Esclusione dalla base imponibile IRAP dei finanziamenti per l'ERP

Considerazioni generali

La determinazione dell'imposta viene effettuata in modo diverso a seconda che il soggetto sia un ente, sia pubblico che privato che svolge prevalentemente o esclusivamente attività commerciale, o un ente che non svolge attività commerciale.

In pratica gli IACP/Aziende, le cooperative esercenti in modo prevalente attività commerciale, e le società private debbono applicare l'aliquota d'imposta, ora del 3,90%, sul Valore della Produzione Netta (A – B del Conto Economico elaborato secondo il Codice Civile).

Per le ONLUS e gli altri enti che non svolgono attività commerciale, la base imponibile diventa il costo del personale, a cui si applica l'aliquota dell'8,50% con versamento mensile del debito d'imposta.

La differenza di trattamento esplica un effetto importante in ordine alla tassazione dei contributi ricevuti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale. Infatti nel caso "a)" si debbono assoggettare a tassazione, mentre nel caso "b)" non sono rilevanti ai fini dell'imposta.

La Legge 24 dic. 2007, n.244 (Legge finanziaria per l'esercizio 2008), all'art.1, comma 50 nel definire la base imponibile IRAP derivante dal Conto Economico redatto secondo principi contabili, abolisce l'art.11 bis del D.Lgs 446/97 che di fatto sanciva il valore delle riprese fiscali eseguite ai

fini IRES anche ai fini IRAP. Ne consegue che le “riprese fiscali” effettuate nella determinazione del reddito dei fabbricati non devono più essere operate anche ai fini IRAP.

Nulla invece è stato modificato in ordine alla tassabilità ai fini IRAP dei contributi erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province Autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale sociale.

Proposta

L'introduzione di una specifica normativa agevolativa ha lo scopo di eliminare una evidente distorsione del regime dei contributi per le costruzioni di immobili o per il loro recupero. In effetti se si tiene presente che i contributi all'edilizia sociale vengono erogati sostanzialmente solo dalle Regioni agli IACP, comunque denominati, per il concorso al costo di realizzazione di un intervento edilizio; si verifica che un contributo erogato viene ad essere ridotto nel suo ammontare nominale del 3,90% e di fatto ritorna alla Regione; per ovviare alla distorsione si suggerisce l'estensione all'IRAP dell'agevolazione prevista per l'IRES dal terzo comma, lett.b), ultimo periodo, dell'art. 88 del TUIR (non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti per le opere edilizie concessi agli IACP).

Emendamenti suggeriti

All'art. 11 del Dlgs n.446 del 15/12/1997, al comma 3 dopo le parole “... non ammessi in deduzione”, aggiungere “ad eccezione di quelli erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituto Autonomi per le case popolari, comunque denominati”.

Oppure in alternativa:

All'art. 5 del D.lgs. n. 446 del 15/12/1997 e s.m.i. è aggiunto il seguente comma 6: “Non concorrono a formare la base imponibile i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituto Autonomi per le case popolari, comunque denominati”.

Cedolare secca

Considerazioni generali

Con il Dlgs n. 23/2011 è stata introdotta anche la cosiddetta “cedolare secca” che attualmente è rivolta alle sole persone fisiche e non si applica quindi alle locazioni effettuate nell’esercizio delle attività di impresa (compresi ex IACP).

Trattasi di imposta facoltativa perché il contribuente può scegliere se pagare la cedolare secca (21 % per i contratti a canone libero e al 19 % a quelli a canone concordato) ovvero se far tassare il reddito dell’immobile in sede Irpef. Tale imposta sostituisce, inoltre, per tutti i contratti anche l’imposta di registro e di bollo dovuto sui contratti di locazione, nonché sulla risoluzione e sulle proroghe dello stesso. Con la “cedolare secca” è sospeso l’aggiornamento istat del canone di locazione per tutta la durata di applicazione al contratto.

Proposta di emendamento

Nell’ipotesi in cui si propendesse per l’estensione della “cedolare secca” anche agli ex IACP, la proposta di emendamento potrebbe tradursi come segue:

"Il regime di cui all'art.3, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2011 n.23 e` adottabile anche dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari comunque denominati, applicando l'imposta di cui al comma 2 del medesimo articolo, nella forma della circolare secca, in ragione di un'aliquota pari alla meta` di quella indicata nel primo periodo dello stesso art.3, comma 2, di detto decreto legislativo; ricorrendo la condizione di cui all'ultimo periodo del medesimo articolo, la cedolare si applica ai predetti enti in ragione di un'aliquota pari alla meta` di quella ivi indicata."

"In caso di adozione del regime di cui al precedente comma, non sono deducibili, ai fini della determinazione del reddito d'impresa dei soggetti ivi indicati, gli ammortamenti e le spese relative agli immobili i cui proventi sono assoggettati all'imposta sostitutiva prevista nel medesimo comma."

Imposta municipale propria (IMUP)

Considerazioni generali e proposta

Con il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (G.U. n. 67 del 23.03.2011) “Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale” è stata disciplinata la fiscalità degli Enti Locali.

Il Decreto può essere diviso in due parti: la prima contiene norme per la devoluzione delle imposte relative al periodo transitorio 2011-2013, la seconda si riferisce all'entrata in vigore a partire dal 2014 di un sistema locale di entrate fiscali proprie delle municipalità.

Gli artt. 8 e 9 introducono la nuova imposta municipale propria (IMU o IMUP) che sostituisce per la componente immobiliare l'imposta sul reddito delle persone fisiche e l'imposta comunale sugli immobili (art. 8, comma 1). L'impianto dell'imposta ricalca integralmente le regole operative dell'ICI.

Sono esenti dall'imposta gli immobili dello Stato e quelli posseduti nel proprio ambito territoriale da regioni, province, comuni, etc., destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

Sono state inoltre soppresse le esenzioni per tutte le fattispecie di immobili assimilati all'abitazione principale, per legge o per regolamento, in particolare le assimilazioni per legge tra cui gli immobili IACP.

L'aliquota base è stabilita nella misura del 7,6 per mille, che si riduce alla metà nel caso di immobili locati, per cui a partire dal 2014 si "abbatterà" sugli IACP trasformati e non, un ulteriore e pesantissimo onere fiscale.

La proposta

Si ritiene che nel decreto attuativo debba anche essere precisato che gli ex IACP dovranno essere esclusi dall'applicazione dell'IMPUP, in forza dell'esclusione dall'ICI secondo le modalità riconosciute dall'art. 1 comma 3 del D.L. 27/05/2008, n.93 convertito in legge 24 luglio 2008, n.126, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in proprietà o in gestione agli enti medesimi.

Gli emendamenti suggeriti

Dopo il comma 3 dell'art.8 del D.Lvo n. 23 del 14/03/2011 è aggiunto il seguente comma 3 bis):

“L'imposta municipale propria non si applica altresì alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati.”

