

## PROCEDURE

## Altre imposte applicabili agli immobili<sup>(\*)</sup>

di Giuseppe Rebecca, Barbara Zancan e Alessandra Gamba<sup>(\*\*)</sup>

La procedura riepiloga in forma tabellare il trattamento fiscale ai fini dell'Ici e dell'Imu applicabile al possesso di immobili. Vengono altresì riepilogate le novità che caratterizzeranno il settore immobiliare a decorrere dal 2014.

### I. Premessa

In materia di immobili, con il presente lavoro si intende riepilogare la disciplina:

- dell'**Ici** su **fabbricati** e **terreni**, vigente fino al 31 dicembre 2011;
- dell'**Imu** in vigore dal 1° gennaio 2012,
- dell'imposta municipale secondaria (**Imus**), che dal 2014 potrà essere introdotta in sostituzione di altri tributi locali;
- dell'imposta patrimoniale sugli **immobili situati all'estero**, introdotta nel nostro ordinamento a decorrere dal 2011;
- fiscale, applicabile dal 2014, ai **trasferimenti immobiliari**.

<sup>(\*)</sup> Il presente è il quinto di cinque articoli sulla cessione e locazione di terreni e fabbricati pubblicati sulla Rivista. Si vedano i primi quattro, *Fabbricati: imposte indirette applicabili in caso di cessione e locazione*, in "il fisco" n. 10/2012, fascicolo n. 2, pag. 1529 e *Imposte indirette applicabili in caso di cessioni e locazioni immobiliari*, in "il fisco" n. 11/2012, fascicolo n. 2, pag. 1698, *Imposte dirette applicabili in caso di possesso o cessione di immobili*, in "il fisco" n. 12/2012, fascicolo n. 2, pag. 1861, *Imposte dirette applicabili in caso di locazione di immobili*, in "il fisco" n. 13/2012, fascicolo n. 2, pag. 2040.

Le tabelle sono aggiornate al mese di febbraio del 2012.

<sup>(\*\*)</sup> Studio Rebecca & Associati, Dottori Commercialisti in Vicenza.

Ici

(In vigore fino al 31/12/2011)

Il "Decreto Salva Italia" (D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011) ha anticipato al 1° gennaio 2012 l'ingresso dell'imposta municipale propria (Imu - tabella n. 30) che sostituisce l'Ici

Tabella 28 - Ici applicabile ai fabbricati

Tipologia di immobile	Soggetti obbligati <sup>1,2</sup>	Imponibile <sup>3</sup>	Periodo di possesso	Termini di versamento	Principali esenzioni e riduzioni
Fabbricati localizzati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso siano destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambiazione è diretta l'attività dell'impresa (salvo esclusioni)	Il proprietario (persona fisica o soggetto collettivo) di fabbricati siti in Italia (art. 10 D.Lgs. 504/1992)	Rendita catastale al 1° gennaio, rivalutata del 5% moltiplicata per i coefficienti moltiplicatori definiti dall'art. 52 del TDR (rileva la classificazione catastale): - 140 per fabbricati B; - 100 per fabbricati A e C, escl. A10 e C1; - 50 per fabbricati D e A10; - 34 per fabbricati C/1 Gruppo E; esente da ICI	L'Ici è dovuta in misura proporzionale ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti.	In due rate - 16/6 50% dell'imposta dovuta in base alle aliquote e detrazioni anno precedente - 16/12 Saldo anno in corso calcolato in base ad aliquote e detrazioni per l'anno in corso oppure In unica rata - 16/6 Applicando le aliquote e detrazioni dell'anno in corso (In base al potere regolamentare riconosciuto ai Comuni ai sensi degli artt. 52 e 59 del d.Lgs. 446/97)	L'art. 23, comma 1-bis, del D.L. 207/2008 prevede che: "non si considerano fabbricati le unità immobiliari (sia abitative, che strumentali rurali), anche iscritte o iscrिवibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e succ. modificazioni" e quindi, come tali, sono escluse dall'Ici. Se i fabbricati sono accatastati al Catasto fabbricati, secondo un orientamento più che consolidato della Corte di Cassazione, esulano dalla tassazione Ici solamente se censiti nelle categorie A/6 (costruzioni abitative) e D/10 (costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola). (Telefisco 2011) (i fabbricati rurali scontano l'Ici relativamente al solo terreno agricolo cui sono asserviti). ( )
Fabbricati non iscritti al catasto, con variazioni di tipo permanente	Fabbricati non iscritti al catasto, con variazioni di tipo permanente	Per nuovi accatastamenti e revisioni rendite inadeguate esiste la procedura della c.d. "rendita proposita" o "DOC-FA" (D.M. 701/1994)	Qualora in un mese la titolarità si sia protratta solo in parte, è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni (circ. 7 Giugno 2000, n. 118 e circ. n. 3/E del 7 Marzo 2001)		
Fabbricati classificati nel tipo "D", non ancora iscritti in Catasto di proprietà di impresa	(Il nudo proprietario è quindi estraneo al versamento del tributo)	Se interamente posseduti da impresa, distintamente contabilizzati e sfornti di rendita catastale, il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati (che rilevano dall'anno successivo ai fini ICI - Circ. 118/2000), attualizzati mu-			

<sup>1</sup> Per gli immobili in multiproprietà, sui quali sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il pagamento dell'Ici deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, che poi procederà a raddobbiare l'importo in base alle quote possedute (cf. circ. 7 marzo 2001, n. 3/E, paragrafo E)

<sup>2</sup> Nel caso di leasing immobiliare il soggetto tenuto al pagamento dell'Ici è il locatario e non la società di leasing (circ. del 7 giugno 2000, n. 118 pf. 3 e circ. del 18 maggio 1999 n. 109/F). La base imponibile Ici per gli immobili riscattati va individuata considerando il valore contrattuale dell'immobile all'atto del riscatto, determinata dal prezzo di riscatto e da quanto versato a titolo di canone (quota capitale) o di manovare in quanto rappresentativi di un anticipato pagamento in forma rateale (cf. Cass. 26 marzo 2010, n. 7332).

<sup>3</sup> Su cui si applicano le aliquote deliberate dai Comuni che variano da un minimo del 4 per mille ad un massimo del 7 per mille (salvo possibilità di elevare l'aliquota fino al 9 per mille per i Comuni ad alta tensione abitativa (art.2, comma 4, L. 431/1998), ridurre l'aliquota del 4 per mille fino alla completa esenzione per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, dalle unità immobiliari, sulla base, di accordi redatti ai sensi della L. 431/98; altre riduzioni di aliquote sono previste rispettivamente dal D.L. 240/2004, art.1, c. 5 L. 449/1997 (fabbricati di interesse storico e artistico - i Comuni possono prevedere un'aliquota agevolata, per la durata di 3 anni, anche inferiore al 4%, a favore dei soggetti che effettuano interventi di recupero di centri storici); art. 1, c. 6, lett. a) L. 244/2007 - agevolazioni per i soggetti passivi che installano impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico).

<sup>4</sup> Fabbricati di interesse storico o artistico (L. 1089/1939 ora D.Lgs. 42/2004); per quantificare il valore si deve assumere la rendita determinata applicando la tariffa d'elenco - aumentata del 5% - di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è situato il fabbricato - moltiplicata sempre per 100 - C.M. 118/F del 7 giugno 2000)

		<p>dianete l'applicazione dei coefficienti fissati con apposito decreto ministeriale (da ultimo D.M. 14/3/2011 - Cassaz. n. 27065 del 13/11/2008).</p> <p>Anche per "beni merce" e "beni di interesse storico artistico".</p> <p>Dall'anno successivo a quello in cui è attribuita la rendita, la base imponibile è determinata in base al valore catastale (Ris. n. 35/1999)<sup>6</sup></p>		<p>Applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso</p>	<p>dall'ici per i fabbricati adibiti ad abitazione principale del contribuente e relative pertinenze (D.L. 27 maggio 2008 n. 93, conv. nella L. 126/2008, Risoluzione 12/DF del 5 giugno 2008, Comm.trib. di Bologna, sez. XII Sent. n.76 del 1 luglio 2009 in tema di "pertinenze" e delibera/regolamento comunale 29/5/2008 in tema di "assimilazione all'abitazione principale"); esclusi gli A1 (abitazioni di tipo signorile); A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi eminenti)</p> <p>Ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 504/92 per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, l'imposta è ridotta del 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 446/97; i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenute del fabbricato non superabili con interventi di manutenzione.</p>
--	--	---	--	--	---

<sup>5</sup> Il D.L. n. 70/2011 ("Decreto Sviluppo", art. 7, c. da 2-bis) a 2-quadri) ha disposto che i soggetti interessati ad ottenere il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità degli immobili possono presentare all'Agenzia del Territorio una domanda di variazione della categoria catastale per attribuire agli stessi la categoria A/6 ovvero D/10, allegando un'autocertificazione nella quale si dichiara la sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 9, D.L. n. 557/93. Con il D.M. 14/09/2011 sono state individuate a) le modalità attuative di detta disposizione e b) la documentazione necessaria ai fini della presentazione dell'autocertificazione. La scadenza per la presentazione di tale richiesta è fissata al 30/09/2011. In questo modo si è tentato di risolvere la questione relativa al riconoscimento della ruralità subordinatamente all'acatastamento nelle categorie A/6 o D/10, oltre ovviamente alla sussistenza dei requisiti di ruralità.

<sup>6</sup> Con Ris. 9 aprile 1998, n. 27 l'A.F. ha precisato che il passaggio dal valore contabile a quello catastale non può esplicare effetti retroattivi su annualità pregressive. Di contrario avviso sono alcune sentenze della Cassazione, fra le quali la n. 21925 del 19/10/2007, n. 5109 del 9/3/2005, n. 13077 del 17/6/2005, la n. 6255 del 16/3/2007.

Ici

(In vigore fino al 31/12/2011)

Il "Decreto Salva Italia" (D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011) ha anticipato al 1° gennaio 2012 l'imposta municipale propria (Imu - tabella n. 30) che sostituisce l'Ici.

Tabella 29 - Ici applicabile ai terreni

Tipologia di immobile	Soggetti obbligati	Imponibile <sup>1</sup>	Periodo di possesso	Termini di versamento	Definizioni e principali esenzioni
Aree edificabili localizzate nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso siano destinate, ivi comprese quelle strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa (salvo esplicite esclusioni)	Il proprietario (persona fisica o soggetto collettivo) di aree edificabili in Italia (art. 10 D.Lgs. 504/1992)  Il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie (persona fisica o soggetto collettivo) su aree edificabili in Italia  (Il nudo proprietario è quindi estraneo al versamento del tributo)	Il valore è dato dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio del periodo d'imposta, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.  Il Comune, al fine di ridurre il contenzioso, con proprio regolamento ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 446/97, può stabilire per zone omogenee il valore venale delle aree edificabili, in modo tale che si possa considerare "congruo", il valore dichiarato in misura non inferiore a quello fissato nel regolamento	L'Ici è dovuta in misura proporzionale ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti.  Qualora in un mese la titolarità si sia protratta solo in parte, è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni (circ. 7 Giugno 2000, n. 118 e circ. n. 3/E del 7 Marzo 2001)	In due rate - 16/6 - 50% dell'imposta dovuta in base alle aliquote e detrazioni anno precedente - 16/12 - Saldo anno in corso calcolato in base ad aliquote e detrazioni per l'anno in corso  oppure  In unica rata - 16/6 - Applicando le aliquote e detrazioni dell'anno in corso - 16/12 (In base al potere regolamentare riconosciuto ai Comuni ai sensi degli articoli 52 e 59 del d.Lgs. 446/97) Applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso	E' area edificabile, ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, l'area che è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generalmente adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (Corte di Cassazione n. 22314 del 21 ottobre 2009) <sup>2</sup>  I Comuni hanno l'obbligo di comunicare al proprietario l'attribuzione all'area della natura di area edificabile, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della L. 289/2002 (sul tema Cassazione n. 15558 del 2009)  In tema di rapporto tra edificabilità e pertinenzialità vedi da ultimo Cassazione n. 19638 del 2009 <sup>3</sup>
Terreni agricoli, vale a dire quelli adibiti esclusivamente all'esercizio	Il proprietario (persona fisica o soggetto collettivo) di terreni agricoli in Italia (art. 10 D.Lgs. 504/1992)  Il titolare del diritto reale	Il valore dei terreni agricoli è costituito dal reddito dominicale, moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere è quello risultante al catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, aumentato			Ai sensi dell'art. 7 lett. h) del D.Lgs. 504/92 sono esenti dall'imposta i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 Dicembre 1977, n. 984. Tali aree sono state individuate dalla

<sup>1</sup> Su cui si applicano le aliquote deliberate dai Comuni che variano da un minimo del 4 per mille ad un massimo del 7 per mille.

<sup>2</sup> Si considerano non edificabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali, se condotti dagli stessi proprietari e sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla frangicoltura ed all'allevamento di animali.

<sup>3</sup> In caso di "immobili in costruzione o ristrutturati" ("demolizione e ricostruzione sull'area di risulta", oppure "interventi di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) d) e) l. 457/78") fino all'ultimazione dei lavori (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) la base imponibile Ici è data solo dal valore dell'area, da qualificare come edificabile (vedi inoltre Cassazione 15/12/2004, n. 23347 in merito alla non imposizione Ici relativamente all'area su cui si sviluppa la cubatura di un appartamento al secondo piano)

<p>delle attività così come definite ai sensi dell'art. 2135 C.C., localizzati nel territorio dello Stato. circ. 7 giugno 2000, n. 118<sup>4</sup></p>	<p>di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie (persona fisica o soggetto collettivo) su terreni agricoli in Italia  (Il nudo proprietario è quindi estraneo al versamento del tributo)</p>	<p>tato del 25%</p>			<p>circ. ministeriale 14 giugno 1993, n. 9<sup>5</sup>  Particolari riduzioni sono previste dall'art. 9, comma 1, del d.lgs. 504/92, per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali</p>
--	--	---------------------	--	--	---

<sup>4</sup> Ai fini dell'ICI, un terreno utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (PRG o PGT), adottato dal Comune, va considerato comunque "agricolo" se posseduto in proprietà o in contiguità da soggetti dei quali almeno uno lo conduca per lo svolgimento dell'attività agricola, nella sua qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (Cass. 5 luglio 2011, n. 14824 e 14825).

<sup>5</sup> Per i Comuni compresi nei territori delle province autonome di Trento e Bolzano e della regione Friuli-Venezia Giulia sono fatte salve eventuali leggi, di dette province o regione che delimitano le zone agricole in modo diverso da quanto indicato nell'allegato alla circ. n. 9 del 1993.

### Imu (Imposta municipale propria)

(D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, pubblicato nella G.U. 23 marzo 2011, n.67, in vigore dal 7 aprile 2011)

### Tabella 30 - Possesso di immobili

Imu (Imposta municipale propria) - Artt.8-9 D.Lgs. 23/2011 - Originariamente in vigore dal 2014, anticipata in via sperimentale per il triennio 2012-2014 dalla "Manovra Monti" (art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. "Decreto Salva Italia", convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Si vedano anche le tabelle n. 28 - 29 relative all'Ici in vigore fino al 31/12/2011 e le tabelle n. 19 - 20 relative all'Irpef dovuta in relazione al possesso immobiliare

Soggetti passivi	Presupposti	Base imponibile	Aliquote	Cosa sostituisce	Quando versarla
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietario di immobili, inclusi i fabbricati rurali<sup>1</sup>, i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati<sup>2</sup>.</li> <li>Titolare di diritto reale di usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.</li> <li>Concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali.</li> </ul>	<p>Possesso di immobili, inclusi i fabbricati rurali, i terreni e le aree edificabili.</p> <p>La "manovra Monti" ha assoggettato ad IMU anche l'abitazione principale e le relative pertinenze<sup>3</sup>, originariamente escluse dall'imposta.</p> <p>Esclusioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>immobili posseduti dalle amministrazioni</li> </ul>	<p>Valore ai fini ICI, con le seguenti modifiche di valore di alcuni moltiplicatori ("manovra Monti").</p> <p>Per i fabbricati iscritti in catasto<sup>4</sup>, il valore è costituito dalla rendita catastale al 1° gennaio, rivalutata del 5%, moltiplicata per i seguenti nuovi coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>160 per fabbr. A (escluso A/10), C/2, C/6 e C/7</li> <li>140 per fabbr. B, C/3, C/4 e C/5</li> <li>80 per fabbr. A/10, D/5</li> <li>60 per fabbr. D (escluso D/5)<sup>5</sup></li> </ul>	<p>L'imposta è dovuta annualmente in ragione di un'aliquota percentuale stabilita nello 0,76%<sup>6</sup>.</p> <p>L'aliquota è ridotta allo 0,4% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze<sup>7</sup>.</p> <p>L'aliquota è ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IRPEF e relative addizionali, riferite ai redditi fondiari derivanti da beni non locati</li> <li>ICI</li> </ul>	<p>Versamento in due rate di pari importo,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>al 16 giugno</li> <li>al 16 dicembre</li> </ul> <p>oppure</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>unico versamento al 16 giugno</li> </ul> <p>10</p>

<sup>1</sup> Si ricorda che i fabbricati rurali erano esclusi dall'ICI. Si veda la tabella n. 27. Il D.L. n. 70/2011 ("Decreto Sviluppo", art.7, c. da 2-bis) a 2-quater) aveva disposto che i soggetti interessati ad ottenere il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità degli immobili potevano presentare all'Agenzia del Territorio una domanda di variazione della categoria catastale per attribuire agli stessi la categoria A/6 ovvero D/10, allegando un'autocertificazione nella quale si dichiarasse la sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.9, D.L. n. 557/93. La scadenza per la presentazione di tale richiesta era fissata al 30/09/2011. In questo modo si era tentato di risolvere la questione relativa al riconoscimento della ruralità subordinatamente all'accatastamento nelle categorie A/6 o D/10, oltre ovviamente alla sussistenza dei requisiti di ruralità. La "Manovra Monti" (D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011) ha abrogato i citati commi da 2-bis) a 2-quater) del D.L. n. 70/2011, disponendo la validità delle domande di variazione catastale presentate ai sensi del citato comma 2-bis) anche dopo la scadenza dei termini (30/09/2011) ma entro il 28/12/2011, al fine del riconoscimento della ruralità ma fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Il successivo "Decreto mille proroghe" (D.L. n. 210/2011) ha prorogato al 31 marzo 2012 il termine per detta variazione catastale (30/09/2011). La "manovra Monti" ha disposto l'abrogazione, con effetto dal 1° gennaio 2012, della disposizione secondo cui per il riconoscimento della ruralità occorre la classificazione catastale delle categorie A/6 o D/10 (si veda il Sole 24 ore del 20/12/2012, pag. 4). Detta classificazione rimane necessaria per gli anni 2011 e precedenti. Lo stesso "Decreto Salva Italia" ha stabilito l'emersione di un nuovo Decreto per stabilire le modalità per l'iscrizione negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, e ha fissato al 30/11/2012 il termine entro cui i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni dovranno essere dichiarati al catasto edilizio urbano, per l'attribuzione della rendita ai fini IMU. Per l'anno 2012, nelle more della presentazione dell'aggiornamento catastale, l'Imu viene determinata a titolo di acconto sulla base della rendita di fabbricati similari iscritti in catasto. Il conguaglio verrà richiesto dal Comune quando la rendita catastale sarà nota.

<sup>2</sup> Sono pertanto compresi anche gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

<sup>3</sup> Per "abitazione principale" si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile, in catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Da tale definizione consegue che l'Imu è dovuta a prescindere dall'accatastamento. Per "pertinenze di abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

<sup>4</sup> La "Manovra Monti" non prevede alcun trattamento di favore per gli immobili storici o artistici, come invece era stabilito ai fini ICI. Nessuna agevolazione nemmeno per i fabbricati inagibili o non abitabili, per i quali l'Ici era ridotta del 50%.

<sup>5</sup> Tale moltiplicatore è elevato a 65 dal 1° gennaio 2013.

<sup>6</sup> I comuni possono modificare l'aliquota in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali con deliberazione del Consiglio Comunale da adottare entro il termine per la deliberazione del bilancio previsionale. La mancata emanazione della delibera comunale entro il termine stabilito implica l'applicazione automatica delle aliquote fissate dal D.Lgs. 23/2011.

<sup>7</sup> I comuni possono, altresì, stabilire che l'aliquota ridotta si applichi limitatamente a determinate categorie di immobili. Rispetto all'Imu a regime (dal 2015), la "manovra Monti" non prevede l'originaria riduzione alla metà in caso di immobili concessi in locazione. Tuttavia è prevista la possibilità per i comuni di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario (art. 43 del Tuir), di immobili posseduti da soggetti passivi Ires, di immobili locati.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatario (a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto) per immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• immobili già esenti ai fini ICI (fabbricati destinati ad usi culturali, all'esercizio del culto, utilizzati dalle società no profit).</li> </ul>	<p>* 55 per fabbr. C/1</p> <p>Per i terreni agricoli, il valore è costituito dal reddito dominicale al 1° gennaio, aumentato del 25%, moltiplicato per 130. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è 110.</p>	<p>(art.9, comma 3-bis del D.L. n. 557/1993)<sup>8</sup></p> <p>L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno di possesso dell'immobile<sup>9</sup></p>	
--	---	---	--	--

<sup>7</sup> I comuni possono modificare l'aliquota in aumento o in diminuzione sino a 0,2 punti percentuali. In relazione all'immobile adibito ad abitazione principale e le relative pertinenze, spettano le seguenti detrazioni: € 200, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è adibito ad abitazione principale. Detta detrazione si imputa a ciascun proprietario residente nell'immobile, a prescindere dalla quota di possesso. Per gli anni 2012-2013 la detrazione è aumentata di € 50 (fino ad un importo massimo di € 400) per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimora abitualmente e risiede anagraficamente in detto immobile. I comuni possono elevare l'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta. L'aliquota ridotta e le relative detrazioni previste per l'abitazione principale e sue pertinenze è prevista anche per il coniuge separato/divorziato non assecuratario della casa coniugale, nonché, se previsto dal Comune, per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

<sup>8</sup> I comuni possono modificare l'aliquota in aumento o in diminuzione sino a 0,1 punti percentuali.

<sup>9</sup> L'art. 56 del DL 24/01/2012, n. 1 (c.d. "Decreto Liberalizzazioni") ha previsto la possibilità per il Comune di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita da parte dell'impresa costruttrice. Tale riduzione opera finché permane la destinazione alla vendita del fabbricato; a condizione che il fabbricato non sia locato; per un periodo comunque non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori.

<sup>10</sup> Dal 1° gennaio 2015, l'imposta sarà corrisposta con le modalità stabilite dai Comuni. I Comuni potranno introdurre lo strumento dell'accertamento con adesione del contribuente, nonché altri strumenti di deflazione del contenzioso, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

### Imus (Imposta municipale secondaria)

(D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, pubblicato nella G.U. 23 marzo 2011, n.67, in vigore dal 7 aprile 2011)

Dal 2014 è prevista l'introduzione facoltativa di un'imposta municipale secondaria (Imus), con deliberazione del Consiglio Comunale, per sostituire le seguenti forme di prelievo: tassa e canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap e Cosap), imposta comunale sulla pubblicità e diritti sulle pubbliche affissioni (ICPDPA), canone per l'autorizzazione dei mezzi pubblicitari (Cimp) e addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali

#### Tabella 31 - Occupazione di beni e spazi pubblici

#### Imus (Imposta municipale secondaria) - Art.11 D.Lgs. 23/2011 - In vigore dal 2014 (imposta facoltativa)

Soggetti passivi	Presupposti	IMUS	Cosa sostituisce
Soggetti che effettuano l'occupazione dei beni e degli spazi pubblici. Se l'occupazione è effettuata con impianti pubblicitari, è obbligato in solido il soggetto che utilizza l'impianto per diffondere il messaggio pubblicitario.	Occupazione dei beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei Comuni, nonché degli spazi soprastanti o sottostanti il suolo pubblico, anche ai fini pubblicitari	L'imposta è determinata sulla base di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• durata dell'occupazione</li> <li>• entità dell'occupazione, espressa in mq o metri lineari</li> <li>• tariffe differenziate in base alla: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia ed alle finalità dell'occupazione</li> <li>- zona del territorio comunale occupato</li> <li>- classe demografica del Comune</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TOSAP</li> <li>• COSAP</li> <li>• ICPDPA</li> <li>• CIMP</li> <li>• Addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali</li> </ul>

I Comuni, con apposito regolamento da adottare ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, hanno la facoltà di disporre esenzioni ed agevolazioni.

### Trasferimento immobiliare

(D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, pubblicato nella G.U. 23 marzo 2011, n.67, in vigore dal 7 aprile 2011)

### Tabella 32 - Trasferimento immobiliare

Applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare - Art.10 D.Lgs. 23/2011 - in vigore dal 2014

La disposizione mira a semplificare la disciplina applicabile dal 2014 in caso di trasferimenti immobiliari. Viene modificata, a decorrere dal 2014, l'aliquota relativa all'imposta di registro

Soggetti passivi	Presupposti	Base imponibile	Aliquota	Cosa sostituisce
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono individuati dall'art.57 del D.P.R. 131/1986<sup>1</sup></li> <li>• Generalmente, sono i soggetti obbligati a chiedere la registrazione dell'atto, quindi di solito le parti contraenti<sup>2</sup></li> </ul>	Trasferimento a titolo oneroso di immobili, anche se abitazione principale. Atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.	Valore catastale dei beni, risultante dal prodotto fra la rendita aggiornata ( rivalutazione 5%) e il coefficiente di capitalizzazione 120 o, se prima casa, 110	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In via ordinaria, 9% per tutti gli atti traslativi</li> <li>• L'aliquota è ridotta al 2% nel caso di trasferimento di prima abitazione, sempre che non si tratti di un immobile di categoria catastale A1, A8 e A9<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposta di registro attuale</li> <li>• Imposta di bollo</li> <li>• Imposta ipotecaria e catastale</li> <li>• Tributi speciali catastali</li> <li>• Tasse ipotecarie</li> </ul>

<sup>1</sup> Si tratta di pubblici ufficiali che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto; soggetti nel cui interesse è stata chiesta la registrazione; parti contraenti, in relazione a negozi giuridici; parti in causa, in relazione a provvedimenti giurisdizionali; coloro che hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le denunce di registrazione dei contratti verbali; agenti immobiliari, per le scritture private concluse in seguito alla loro attività di intermediazione; soggetti che hanno richiesto un decreto ingiuntivo e/o un lodo arbitrale.

<sup>2</sup> A norma dell'art. 10 del DPR 131/86, sono obbligati a chiedere la registrazione dell'atto: a) le parti contraenti per le scritture private non autenticate; per i contratti verbali e per gli atti pubblici e privati formati all'estero nonché i rappresentanti delle società o enti esteri, ovvero uno dei soggetti che rispondono delle obbligazioni della società o ente, per le operazioni di cui all'art. 4; b) i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari o delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati; c) i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni; d) gli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al Corpo della guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio a norma dell'art. 15; e) gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

<sup>3</sup> L'imposta non potrà comunque mai essere inferiore a Euro 1.000. Il provvedimento prevede che, con l'entrata in vigore di tale modalità di tassazione, siano abrogate tutte le agevolazioni (comprese quelle contenute in leggi speciali), attualmente vigenti per i trasferimenti soggetti ad imposta di registro.

**Imposta sul valore degli immobili situati all'estero**  
 ("Decreto Salva Italia", D.L. n. 201/2011 convertito dalla L. n. 214/2011, in vigore dal 2011)

**Tabella 33 - Imposta sul valore degli immobili situati all'estero**

Imposta introdotta dal "Decreto Salva Italia" (art. 19, commi da 13 a 17 del D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011) - in vigore dal 2011

Soggetti passivi	Presupposti	Base imponibile	Aliquota e deduzioni	Periodo di possesso	Versamento
Persone fisiche (residenti in Italia): <ul style="list-style-type: none"> <li>• proprietario dell'immobile,</li> <li>• ovvero titolare di altro diritto reale sullo stesso.</li> </ul>	Possesso di immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati.	Valore dell'immobile, costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.	L'aliquota è stabilita nella misura dello 0,76% del valore dell'immobile.  Dall'imposta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.	L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.  Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.	Si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef)