Indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili: approvato il Documento conclusivo al Senato

30 Agosto 2013
La Commissione Finanze del Senato ha approvato il Documento conclusivo dell`indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili.

Nel Documento della Commissione vengono, in primo luogo, ripercorsi il programma ed i principali elementi emersi dal ciclo delle audizioni svolte a cui ha partecipato anche l'**ANCE** (si veda, al riguardo, la notizia di Interventi Ance **dell'11 giugno 2013**).
In particolare, viene fornita una breve analisi del sistema attuale di tassazione degli immobili soffermandosi sulla consistenza del patrimonio immobiliare esistente e sulla classificazione delle imposte immobiliari in Italia con i relativi dati di gettito e viene effettuato un confronto con il sistema di tassazione presente negli altri Paesi dell'Unione europea.

Vengono, poi, illustrate una serie di osservazioni e proposte elaborate dalla Commissione, alcune delle quali richieste ed auspicate anche dall'**ANCE**:

– **la tassazione relativa agli immobili** sia di natura patrimoniale che riferita ai servizi **è di esclusiva competenza degli enti locali** e in prospettiva qualsiasi intervento di natura modificativa su elementi costitutivi dell'imposta (imponibile, aliquote, esenzioni ecc.) deve ricadere nel regime di autonomia finanziaria nel rispetto di quanto previsto dalla Costituzione;

– il regime impositivo immobiliare trova il suo fondamento strutturale sui dati catastali: l'assenza di aggiornamenti, l'obsolescenza dei criteri di determinazione delle rendite, la non rispondenza ai valori reali rendono estremamente urgente la riforma di tale disciplina. Pertanto, auspica che **entro ottobre venga approvato definitivamente il disegno di legge di delega fiscale**, **per la parte che concerne il catasto**, **con conseguente entrata in vigore dei decreti legislativi di riforma del catasto a partire dal 1° gennaio 2014**. Al riguardo, poiché dalle audizioni è emerso che la completa attuazione della riforma potrebbe comportare un periodo non inferiore ai cinque anni, anche con oneri aggiuntivi a carico del bilancio dello Stato, suggerisce **per il periodo transitorio, già a partire dal 2014, l'adozione di misure di revisione provvisoria per i centri urbani di maggiore dimensione**, passando al criterio dei metri quadri e utilizzando, salva prova contraria, le stime dell'Osservatorio immobiliare, per avvicinare le rendite catastali ai valori di mercato; contestualmente, prevedere la soppressione delle categorie catastali completamente superate dalle reali caratteristiche del patrimonio immobiliare. **A regime propone l'adozione di un meccanismo automatico di revisione periodica delle rendite catastali**;

– il **consolidamento delle agevolazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia** e per il risparmio energetico va nella giusta direzione. **In tale modo la fiscalità generale contribuisce alle spese di rinnovamento del patrimonio edilizio, dando al contempo occasione alle imprese del settore di costruzione di contrastare la grave crisi produttiva**;

– in tema di imposte a carattere patrimoniale, sollecita **un'immediata riduzione del prelievo sugli immobili strumentali**, con particolare attenzione alle unità produttive di minori dimensione e agli immobili strumentali in agricoltura, suggerendo di valutare due possibili modalità: integrale deduzione

dall'imponibile a fini IRES e IRAP delle somme versate a titolo di IMU; previsioni di franchigie di imposta a partire da criteri oggettivi (dimensione dell'immobile, fatturato ecc.).
Propone, inoltre, di **eliminare le asimmetrie presenti nella disciplina IMU per gli immobili ad uso residenziale tenute a disposizione rispetto a quelle date in locazione**.

– in merito alle imposte di carattere reddituale, propone di **incrementare la deduzione dall'imponibile ai fini dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF per i redditi da locazione immobiliare**, ripristinando la percentuale di deducibilità del 15 per cento, nonché di individuare meccanismi di incentivazione per contrastare il fenomeno dei redditi non dichiarati per tale tipo di imposta;

– a fronte della congiuntura fortemente negativa del mercato immobiliare, propone di **adottare misure sul lato delle compravendite**, riducendo gli oneri per i contraenti sul fronte delle spese accessorie (notarili, certificazioni tecniche ecc.) nonché **riducendo le imposte sui trasferimenti**;

– in tema di finanza locale e, nello specifico, di **TARES**, ribadisce la necessità di **rinviare al 2014 l'entrata in vigore** di tale imposta: il nuovo tributo dovrà contemperare il criterio della metratura e del numero degli occupanti dell'immobile per definire l'imponibile. La nuova imposta dovrà essere di esclusiva competenza dei Comuni;

– in merito alla **riforma della disciplina dell' IMU sulla prima casa**, ritiene che essa debba essere improntata a principi di equità, sostenibilità dell'imposta e di ragionevolezza, ferma restando la **aspettativa di un intervento volto a eliminare la scadenza del versamento della prima rata del 2013** dell'IMU sulla prima casa, sulla scorta di quanto già previsto con il DL 54/2013 convertito dalla L. 85/2013 (al riguardo, **la richiesta ANCE volta ad escludere l'IMU per il cd. "magazzino"** è stata **recepita nel decreto legge** recante disposizioni urgenti in materia di IMU, abitazioni e cassa integrazione guadagni **approvato dal Consiglio dei Ministri del 28 agosto u.s.).**

Si vedano precedenti del **17 maggio** , del **30 maggio**, del **6 giugno**, del **13 giugno**, del **14 giugno**, del **20 giugno 2013** e del **27 giugno 2013**.

Si allega il testo del Documento conclusivo approvato dalla Commissione.

12726-Documento conclusivo approvato.pdfApri