

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 auspiccate 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 costruire e 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 **rinvviare 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.pdf [Apri](#)