

# DDL “Nuova IMU” : le osservazioni ANCE alla Camera dei Deputati

---

3 Luglio 2019

Si è svolta il 3 c.m. l'audizione informale dell'ANCE presso la Commissione Finanze della Camera dei Deputati sui contenuti della proposta di legge recante “Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)”, ([DDL 1429/C](#)).

Il Dott. Marco Dettori, Vice Presidente Economico-fiscale-tributario, che ha guidato la delegazione associativa, ha evidenziato, in premessa, la condivisione dell'intento del provvedimento di semplificare ed unificare il prelievo locale immobiliare che, oggi, vede il sovrapporsi di 2 tributi patrimoniali di pressoché identico ambito soggettivo ed oggettivo: IMU e TASI.

Si tratta di un necessario processo di revisione dei tributi locali non più rinviabile, nell'ottica di conferire un assetto definitivo e stabile ad un settore della fiscalità interessato, nel corso degli ultimi anni, dal succedersi di numerose modifiche normative. La stratificazione degli interventi normativi negli anni ha infatti prodotto un indiscriminato aumento della pressione fiscale sugli immobili (dal 2011 al 2015 il gettito è passato da 9,3 a 24,5 miliardi di euro e, con il venir meno del blocco dell'aumento dei tributi locali, dal 2019, si potrebbe registrare un ulteriore aumento del livello di tassazione territoriale).

Tuttavia una vera e sostanziale riforma in questo ambito, la cui esigenza è avvertita ormai da tutti, cittadini, imprese e istituzioni stesse, non può esaurirsi nella mera unificazione delle due vigenti imposte immobiliari, ma deve tendere a razionalizzare il prelievo eliminando tutte le distorsioni attualmente esistenti.

Entrando nel merito, il Vicepresidente si è quindi soffermato sulle **proposte** ritenute prioritarie da **ANCE**. Al riguardo, nello specifico, ha evidenziato la necessità di intervenire sul tema delle “definizioni” dei vari immobili assoggettati al prelievo locale e, in particolar modo, sul concetto di “*area edificabile*”, tutt'oggi ancorato alla disposizione del DL 223/2006 (cd. “*decreto Visco-Bersani*”, convertito nella legge 248/2006), che considera tale il terreno **già con la sola adozione dello strumento urbanistico generale, senza che sia necessario anche il piano attuativo**.

In tal modo, pertanto, le aree vengono tassate con imposta massima (in quanto calcolata sul valore commerciale delle stesse) anche se, di fatto, ancora non concretamente utilizzabili a scopo edificatorio, in mancanza dei piani urbanistici attuativi dello strumento generale.

Per questo, occorre intervenire per **eliminare questa distorsione, qualificando l'area come “fabbricabile” solo quando effettivamente, su di essa, si può procedere all'edificazione prevista dalla pianificazione urbanistica attuativa**. Tra l'altro, l'attuale definizione genera un elevato contenzioso, che verrebbe invece risolto, adottando tale concetto di “*area edificabile*”.

Ulteriore urgenza riguarda il campo d'applicazione dell'imposta patrimoniale che, anche in base alle prescrizioni del PdL in analisi, continuerebbe a colpire i “*beni merce*” delle imprese edili, ossia le aree e i fabbricati destinati alla vendita.

Il provvedimento, infatti, **conferma la misura della TASI attualmente prevista per gli immobili merce delle imprese edili**, ossia per i fabbricati costruiti per la successiva vendita, a condizione che non siano locati (esenti, invece, da IMU con effetto dal 2013).

**Tale disposizione, tra l'altro, non è coordinata con quanto recentemente previsto dal DL 34/2019** (cd. *decreto crescita*), convertito con modifiche nella legge 58/2019, che, all'art.7-bis, **stabilisce l'esenzione da TASI di tali immobili a decorrere dal 2022**.

La nuova imposta, inoltre, **continuerebbe ad essere applicata anche sulle aree da edificare per la successiva vendita** (oggi assoggettate sia ad IMU che a TASI) **ed ai fabbricati in corso di**

**costruzione o ristrutturazione, sempre per la successiva cessione a terzi** (che attualmente scontano IMU e TASI sul valore dell'area sottostante, sino all'ultimazione dei lavori).

È pertanto evidente la necessità di **riconoscere espressamente l'esclusione da ogni forma di patrimoniale per tutti gli immobili facenti parte del cd. "magazzino" delle imprese edili**, ossia dei fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati per la successiva vendita e le aree edificabili.

Il settore edile è, infatti, l'unico a subire un prelievo di carattere patrimoniale sugli immobili oggetto dell'attività caratteristica e la riforma che s'intende attuare con il presente provvedimento è la sede più consona per eliminare questa enorme distorsione del sistema impositivo immobiliare.

Tra l'altro, il gettito IMU/TASI per le aree edificabili è del tutto risibile e genera un elevato contenzioso in merito alla definizione stessa di area e al valore imponibile.

In tema di manovrabilità dell'imposta da parte dei Comuni, ha, altresì, sottolineato l'opportunità di offrire agli Enti locali uno strumento efficace di *marketing territoriale*, quale può essere quello fiscale. In tal senso, al di là della condivisibile riduzione dell'imposta per le abitazioni affittate a canoni calmierati, che ha l'obiettivo di incentivare la locazione con valenza sociale, occorrerebbe fare uno sforzo ulteriore per **favorire, in generale, il mercato residenziale delle seconde case**. Ciò consisterebbe, agli Enti locali di disporre di uno strumento fiscale per attrarre capitali privati nel territorio e, a livello nazionale, di vivacizzare il mercato immobiliare residenziale ancora in sofferenza, con effetti benefici per l'Erario, il mercato, gli investitori ed i cittadini.

il Vicepresidente ha, quindi, rilevato la necessità di una correzione al provvedimento, per confermare, in futuro, quanto oggi previsto ai fini IMU e TASI, riguardante le **esenzioni previste per gli immobili utilizzati dagli Enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività, tra cui quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie e didattiche**. Nell'ambito della "nuova IMU", infatti, **per l'applicabilità del regime di esenzione, si fa rinvio al Codice del Terzo Settore** (di cui al DLgs 117/2017) e, quindi, la stessa opera per gli immobili utilizzati nello svolgimento delle suddette attività da parte degli "Enti non commerciali del Terzo settore". Tale rinvio, tuttavia, **rischia di compromettere la spettanza del regime di esclusione dell'imposta patrimoniale per alcuni Enti non commerciali, quali le Casse edili e le Scuole edili, che, seppur utilizzando gli immobili posseduti direttamente nello svolgimento delle attività "tutelate", non rientrano, in realtà, nel novero e nella disciplina degli Enti del Terzo settore**. Si tratta, infatti, di Enti non commerciali costituiti, in via paritetica, dalla parte datoriale e dalle rappresentanze sindacali del settore edile, che oggi godono dell'esenzione da IMU e TASI con riferimento agli immobili posseduti ed utilizzati direttamente nello svolgimento delle loro attività istituzionali (attività didattica, per le Scuole edili e attività assistenziale e previdenziale, per le Casse edili - cfr. anche Risoluzione del Dipartimento delle Finanze 5 ottobre 2015, n.8/DF).

Il venir meno dell'esenzione creerebbe un'evidente disparità di trattamento a danno di tali soggetti che subirebbero un incremento iniquo della tassazione sugli immobili posseduti, ancorché gli stessi siano direttamente utilizzati nello svolgimento delle attività istituzionali di istruzione, assistenza e previdenza che la norma agevolativa intende evidentemente tutelare.

Per questo, ai fini della suddetta esenzione, è opportuno confermare, anche nell'impianto normativo della nuova imposta municipale, il rinvio a quanto stabilito, ai fini della previgente ICI, dall'art.7, co.1, lett.i), del DLgs 504/1992, eliminando, o integrando, quindi, il riferimento agli *Enti del Terzo settore*.

Ulteriore principio che occorre porre al centro dell'impianto normativo della "nuova IMU" è quello connesso alla sua **deducibilità dal reddito imponibile ai fini IRES ed IRPEF**.

Sotto questo profilo, il provvedimento non è allineato alle recenti disposizioni contenute nel DL 34/2019, cd "decreto crescita", convertito con modifiche nella legge 58/2019, che, dal 2019, incrementa progressivamente la percentuale di IMU, applicata sui fabbricati strumentali, deducibile dalle imposte sul reddito, per arrivare, a regime, alla completa deducibilità dell'imposta a decorrere

dal 2023.

E', pertanto, opportuno prevedere quantomeno l'integrale deducibilità anche della "nuova IMU" applicata sugli immobili strumentali delle imprese, in linea con le suddette disposizioni.

Sarebbe, poi, auspicabile un ulteriore passo in avanti che riconosca un principio di generale deducibilità dal reddito imponibile ai fini IRPEF ed IRES della nuova imposta patrimoniale per tutti gli immobili delle imprese, così come oggi previsto per la TASI.

Il Vice presidente ha infine evidenziato, per quanto riguarda, infine, la "clausola di salvaguardia", che se, da un lato appare essenziale garantire che la "nuova IMU" non comporti un aggravio impositivo per i contribuenti, dall'altro è parimenti essenziale utilizzare, anche a livello locale, la leva fiscale per incentivare determinate iniziative d'interesse pubblico e ciò attraverso un serio riordino del prelievo immobiliare locale che non può non chiamare in causa anche la riforma della base imponibile e, quindi, del catasto.

**Si tratta di un tema già affrontato nel 2014**, con l'emanazione della **legge delega n.23/2014**, con la quale si voleva, appunto, rendere più conformi alla realtà i valori catastali dei fabbricati, anche ai fini dell'imposizione fiscale immobiliare.

Il **processo**, così come pensato all'epoca, ha poi subito un **drastico arresto nel giugno 2015**, a fronte della presa d'atto da parte dell'allora Governo della **mancanza delle necessarie garanzie di invarianza di gettito per i contribuenti e del rischio che, con la riforma, il prelievo sugli immobili potesse subire ulteriori pesanti incrementi**.

In particolare, la necessità è quella di **adeguare il Catasto alle mutate esigenze ambientali di efficienza energetica e di sicurezza sismica, così da premiare gli immobili più in linea con i moderni standard energetici e antisismici**.

Su questo punto, ha illustrato la proposta ideata da ANCE per premiare "catastalmente", e quindi anche fiscalmente, la produzione, l'acquisto e il possesso di immobili ad alta efficienza energetica. In particolare, si tratta dell'**introduzione di un coefficiente che, tenendo conto della prestazione energetica dell'immobile, agisca in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile**, proprio alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato.

In tal modo, anche la **fiscalità locale potrebbe rappresentare una leva efficace per incentivare i cd. "mercati emergenti"**, connessi al perseguimento dell'interesse pubblico della **tutela ambientale e della riqualificazione urbana in chiave energetica ed antisismica**, con ricadute positive sull'intera collettività, sul benessere sociale e sulle stesse entrate sia erariali che degli Enti locali.

Da uno **studio ANCE sull'incidenza fiscale su alcuni progetti** effettivi di trasformazione e riqualificazione immobiliare, è **risultato** che, dall'implementazione dei piani di rigenerazione urbana, **lo Stato e gli Enti locali "guadagnano" complessivamente** (in termini di IRES, IRPEF, IVA, IRAP, IMU/TASI) **quasi il 60% dell'utile ritraibile dall'investimento** (a fronte del 40% lasciato all'impresa che realizza il programma).

In tal senso, l'**Erario e gli Enti locali assumono**, di fatto, il ruolo di **soci di maggioranza nelle iniziative di riqualificazione urbana**.

In allegato il Documento con il dettaglio delle proposte ANCE consegnato agli atti delle Commissioni.