

Circolare informativa 3/2016

Oggetto : Le principali novità in materia di tributi locali introdotte dalla legge di stabilità 2016

La legge di stabilità 2016 (L. 208 del 28.12.2015) è stata pubblicata il 30 dicembre 2015, in Gazzetta Ufficiale n. 302, supplemento Ordinario n. 70.

La legge è composta da un solo articolo e da ben 999 commi, di seguito si riepilogano sinteticamente le principali novità in materia di tributi locali:

1. Riduzione IMU per immobili concessi in comodato ai figli (comma 10)

E' prevista una **riduzione del 50% della base imponibile IMU (e TASI) per le unità immobiliari**, escluse quelle di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9), **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale**. Ai fini del beneficio devono sussistere le seguenti condizioni:

che il **contratto di comodato sia registrato**

che il **comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda**

anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante **oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile** adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate A/1, A/8 e A/9.

Ai fini dell'applicazione della disposizione, il soggetto passivo deve attestare il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9, comma 6 del Dlgs.23/2011.

2. Novità IMU (commi 11-13)

La legge di stabilità 2016 ha apportato alcune **modifiche in materia di IMU**.

- **IMU terreni agricoli**

È nuovamente rivista la **tassazione applicabile ai terreni agricoli**; in particolare, a decorrere dal 2016, viene ripristinato, ai fini dell'esenzione Imu dei terreni agricoli, il criterio contenuto nella circolare 9/1993 al posto dell'attuale basato sulla classificazione

ISTAT del territorio.

Pertanto, in base alle modifiche apportate, dal 2016, **saranno esenti Imu i terreni agricoli:**

- **ricadenti in aree montane e di collina**, secondo i criteri stabiliti dalla **CM 9/1993**
- **posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** (di cui all'art. 1 del D.lgs. 99/2004), iscritti alla previdenza agricola (CD e IAP), **indipendentemente dalla loro ubicazione;**
- **ubicati nelle isole minori** (di cui all'Allegato A della Legge n. 448/2001);
- **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale**, a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Un'altra modifica ai fini Imu riguarda **l'abrogazione della norma che dava la possibilità alle province autonome di Trento e Bolzano di assoggettare ad IMU i fabbricati rurali ad uso strumentale**. Questa possibilità non ha più ragione di sussistere considerando che tali province hanno istituito l'IMI e l'IMIS, al posto dell'Imu.

- ***Esenzione dell'IMU per i coltivatori diretti e IAP***

Si dispone che **i coltivatori diretti e gli IAP** (DLgs.99/2004), iscritti alla previdenza agricola, **non devono più versare l'imposta per i terreni agricoli da loro posseduti e condotti**.

- ***Invio delibere e regolamenti da parte dei comuni***

Il termine ultimo entro il quale **i Comuni sono tenuti ad inviare telematicamente al Portale del federalismo fiscale le delibere ed i regolamenti IMU/TASI**, affinché l'efficacia degli stessi decorra dalla data di pubblicazione, è fissato al **14 ottobre**(anziché al 21/10). **Resta fermo al 28/10 il termine entro il quale dette delibere e regolamenti devono risultare pubblicati** sul sito Internet del MEF per trovare applicazione a decorrere dall'anno di pubblicazione.

- ***Abrogazione Imus***

E' prevista l'abrogazione dell'art.11 del DLgs.23/2011 che prevede l'istituzione dell'imposta municipale secondaria (IMUS) a partire dal 2016.

3. **Novità Tasi (comma 14)**

- ***Esenzione abitazione principale***

Modificando l'art.1 comma 669 della L.147/2013 a decorrere dal 2016 **la TASI:**

- **è abolita per le abitazioni principali** iscritte nelle categorie catastali diverse da quelle "di lusso";
- **continua ad applicarsi per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.**

Conseguentemente **sono modificati anche i seguenti commi:**

comma 669	che individua nel possessore e nell'utilizzatore i soggetti passivi TASI con l'esclusione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai fini IMU dall'art. 13, comma 2, del DL 201/2011 (escluse le abitazioni classificate A/1, A/8 e A/9)
comma 681	<p>per il quale nei casi in cui l'immobile costituisce abitazione principale (escluse le abitazioni "di lusso") per il detentore, la TASI è dovuta solo dal proprietario:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nella percentuale fissata dal Comune nel regolamento relativo all'anno 2015. • nella misura del 90% se il regolamento/delibera comunale non disciplina tale aspetto

- ***Fabbricati invenduti delle imprese costruttrici***

E' prevista la **riduzione all'1 per mille (0,1%) dell'aliquota TASI dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintanto che permanga tale destinazione, e gli stessi non siano locati.** I Comuni hanno la possibilità di aumentare tale aliquota fino al 2,5 per mille (0,25%), o diminuirla fino ad azzerarla.

- ***Maggiorazione aliquote***

Per l'anno 2016, limitatamente agli **immobili non esentati**, **il Comune può**, con espressa deliberazione, **maggiorare l'aliquota TASI nella stessa misura applicata per l'anno 2015.**

Si elimina così la condizione, originariamente prevista, secondo cui tale aumento doveva essere deliberato, per l'anno 2015, entro il 30/09/2015 e nel rispetto dei vincoli posti dalla legge di Stabilità 2014. Viene, inoltre, espunta la disposizione che, con riferimento al 2015, manteneva come valide le deliberazioni relative a regolamenti, aliquote e tariffe adottate dai Comuni entro il 30/09/2015, ove fossero state espletate le procedure di pubblicazione.

- ***Pubblicazione Delibere***

Come per l'Imu, anche per la TASI **viene anticipata al 14 ottobre** la data entro cui i Comuni devono pubblicare le delibere sul Portale del federalismo fiscale.

4. **Esenzioni Imu cooperative** (comma 15)

Modificando l'articolo 13, comma 2, lettera a), del DL 201/2011 viene stabilito che l'IMU non si applica agli immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, *“ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa **destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica**”*.

5. **IVIE – esenzione prima casa** (comma 16)

Nel modificare l'art. 19 comma 15 del DL 201/2011 si **dispone la non applicazione dell'IVIE per gli immobili posseduti all'estero, adibiti ad abitazione principale**(escluse le abitazioni c.d. di lusso, ossia di categoria catastale A/1, A/8 e A/9), comprese le relative pertinenze e la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

6. **Rendita catastale dei macchinari cd "imbullonati"** (comma 21)

Sono previste alcune novità nelle modalità di determinazione della rendita catastale dei fabbricati ad uso produttivo nei quali sono incorporati gli impianti funzionali all'attività di produzione (cd. "imbullonati"), allo scopo di ridurre il carico dei relativi tributi comunali.

- **Nuova rendita catastale degli immobili "D" ed "E"**

A decorrere dal 2016, la determinazione della **rendita catastale** dei fabbricati a destinazione

“speciale e particolare” (immobili classificabili nelle categorie D e E), **è effettuata**(tramite stima diretta) tenendo conto *“del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento”*. Tuttavia, sono esclusi dalla medesima stima diretta: i macchinari, i congegni, le attrezzature, gli altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Ne consegue che **non risultano più assoggettati ad IMU gli impianti/macchinari “imbullonati”**.

- **Fabbricati già censiti nei gruppi "D" ed "E"**

Per i fabbricati già censiti nei gruppi catastali D ed E (opifici, alberghi, teatri, stazioni per servizi di trasporto), i soggetti interessati potranno presentare, a decorrere dal 01/01/2016, gli atti di aggiornamento ai fini della rideterminazione della rendita catastale, (procedura DOCFA), in base a dette nuove modalità.

Per espressa disposizione ne discende che la rendita "proposta" avrà effetto:

- retroattivo dal 2016, se l'atto di aggiornamento è presentato entro il 15/06/2016;
- innovativo dal 2017, se l'atto di aggiornamento sarà presentato dopo il 15/06/2016.

L'Agenzia delle Entrate -Territorio ha tempo fino al 30/09/2016 per comunicare al MEF, con riferimento agli atti di aggiornamento ricevuti, i dati relativi - per ciascuna unità immobiliare - alle rendite "proposte" e a quelle già iscritte in catasto al 01/01/2016.

7. **Blocco degli aumenti dei tributi locali e delle addizionali (comma 26)**

Si sospende, per l'anno 2016, **l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni comunali per la parte in cui aumentano i tributi e le addizionali** attribuite ai medesimi enti territoriali, in luogo di vietare la deliberazione di tali aumenti. Tali aumenti sono rapportati ai livelli di aliquote applicabili per l'esercizio 2015 (anziché essere comparati ai livelli di aliquote deliberate, entro la data del 30 luglio 2015, per l'esercizio 2015). In tal modo, la sospensione degli aumenti di aliquote riguarda anche gli enti che hanno già deliberato in tal senso all'entrata in vigore della legge di Stabilità.

8. **Tari (comma 27)**

E' prorogata per gli anni 2016 e 2017 la modalità di commisurazione della TARI da parte dei Comuni **sulla base di un criterio medio-ordinario** (ovvero in base alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte) e non sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti (c.d. metodo normalizzato, nel rispetto del principio "chi inquina paga", sancito dall'art. 14, direttiva n. 2008/98/CE).

E', inoltre, differito al 2018 (in luogo del 2016) **il termine a decorrere dal quale il Comune deve avvalersi**, nella determinazione dei costi del servizio, **anche delle risultanze dei fabbisogni standard**. A tal fine sono modificati i co. 652 e 653 della legge di stabilità 2014 (L. 147/2013).

9. **Acquisto prima casa prima di aver alienato l'abitazione (comma 55)**

E' consentito godere dell'agevolazione prima casa sul nuovo acquisto, laddove il contribuente venda l'immobile precedentemente acquistato con il bonus entro 1 anno dal nuovo acquisto. In pratica, la nuova disposizione dà al contribuente un anno di tempo per vendere la "vecchia" prima casa, dopo l'acquisto agevolato della "nuova" prima casa. Ove l'abitazione precedentemente acquistata non venga alienata entro un anno dall'acquisto della nuova abitazione, si decade dalla stessa, con il conseguente obbligo di corrispondere l'imposta in misura ordinaria, oltre alle sanzioni e agli interessi. In tal caso, **l'imposta di registro sarà da applicare con l'aliquota pari al 2%** (comma 4-bis nota II-bis all'art. 1 Tariffa all. TUR).

N.B. Sebbene la nuova norma contenga il riferimento alla sola imposta di registro e non all'IVA, si ritiene che il rinvio espresso, contenuto nel n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/72, alla nota II-bis, consenta di estendere la novità anche in campo IVA.

Ulteriori disposizioni riguardano le altre condizioni per l'accesso al beneficio prima casa. Si ricorda, infatti, che, oltre al requisito dell'impossidenza di altre abitazioni acquistate con l'agevolazione (lett. c) nota II-bis) le lettere a) e b) della medesima nota richiedono che:

- l'acquirente (trascurando le ipotesi in cui egli sia trasferito o emigrato all'estero) abbia trasferito la propria residenza nel Comune in cui si trova l'immobile agevolato o si impegni a trasferirla entro 18 mesi, ovvero svolga la propria attività nel Comune in cui si trova l'immobile agevolato;
- l'acquirente non sia titolare di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione sita nel Comune in cui si trova l'immobile che intende acquistare con l'agevolazione.

Secondo la "nuova" norma, nel caso in cui l'agevolazione riguardi l'acquisto della nuova prima casa, pur nell'attesa che entro l'anno venga alienata la "vecchia" prima casa, le suddette condizioni devono essere verificate *"senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni"*. Pertanto, in tal caso, i requisiti agevolativi devono essere valutati considerando solo la "nuova" e non la vecchia prima casa, di cui i contribuenti si dovranno disfare entro 1 anno dal nuovo acquisto.

10. **Patti contrari alla legge nella locazioni immobili uso abitativo (comma 59)**

Viene chiarita **la misura del canone di locazione dovuto dai conduttori che avevano beneficiato della rideterminazione ex lege, per mancata o parziale registrazione del contratto**. In particolare, si specifica che:

- per **i conduttori che hanno versato**, nel periodo intercorso dal 7 aprile 2011 (data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011) al 16 luglio 2015 (data del deposito

della sentenza n. 119/2015), il **canone annuo di locazione nella misura stabilita** dall'art. 3, comma 8 del Dlgs.23/2011

- **l'importo del canone di locazione dovuto** ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, **è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato.**

Si cerca così di risolvere la questione sorta a seguito della dichiarazione di incostituzionalità (Corte costituzionale, sentenza n. 119/2015) dell'art. 1, comma 5-ter, DL. 47/2014.

11. **Leasing immobili destinati ad abitazione principale (comma 82)**

Si introduce una **nuova detrazione** per coloro che **acquistano un immobile da destinare ad abitazione principale attraverso un contratto di locazione finanziaria**. Nello specifico, introducendo le lett. i-sexies1) e i-sexies2) al comma 1 dell'art. 15 del TUIR, viene agevolato lo strumento del leasing immobiliare per chi compra la prima casa, con vantaggi maggiori per i giovani di under 35 . Dall'IRPEF lorda si può, infatti, detrarre un **importo pari al 19% per:**

- **canoni e relativi oneri accessori, per un importo non superiore a € 8.000**
- **costo di acquisto dell'immobile** all'esercizio dell' opzione finale, per un importonon superiore a **€.20.000**, ove le spese siano sostenute da giovani di età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo **non superiore a 55.000 euro**all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

La detrazione spetta alle **medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui** contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (art. 15 comma 1 lett. b) TUIR).

Proprio detta norma contiene la definizione di abitazione principale ove si afferma che *“Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente”*. Si ricorda che, ai fini delle imposte sui redditi, si intendono per familiari (art. 5 comma 5 del TUIR) il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Per i **soggetti di età superiore a 35 anni**, ferme restando le altre condizioni richieste, **l'importo massimo detraibile a fini IRPEF è dimezzato** (€.4.000 per i canoni e €.10.000 per il costo di acquisto).

12. **Agevolazioni contratti leasing di immobili abitativi (comma 83)**

È prevista una **nuova aliquota dell'imposta di registro (1,5%) da applicare al trasferimento di fabbricati abitativi “non di lusso”** (accatastati in categorie diverse da

A/1, A/8 o A/9), **ceduti a banche o imprese di leasing che li abbiano dati in leasing a utilizzatori che soddisfino le condizioni di "prima casa"** (Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86).

In tal caso, le condizioni agevolative dovranno essere valutate prendendo in considerazione l'utilizzatore anziché il concedente ed il contratto di leasing anziché il contratto di acquisto.

Viene disposto, inoltre, che:

- **si assoggettano ad imposta di registro in misura proporzionale anche le cessioni**, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria **aventi ad oggetto gli immobili ad uso abitativo** (quindi non solo ad uso strumentale), **ancorché assoggettati a IVA;**
- **agli atti di cessione** di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili abitativi, anche da costruire ed anche se assoggettati a IVA, operati dagli utilizzatori, **si applicano le aliquote dell'1,5% o del 9% a seconda che, in capo al cessionario, sussistano le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa o meno.**

13. **Canone RAI** (commi 152-154)

Per il 2016 **il canone di abbonamento RAI per uso privato è ridotto a € 100 (anziché € 113,5).**

In particolare, la detenzione di un apparecchio si **presume** nel caso in cui esista un'utenza per la fornitura di energia elettrica nel luogo in cui un soggetto ha la sua residenza anagrafica. Allo scopo di superare detta presunzione, a decorrere dal 2016 è ammessa **esclusivamente una** dichiarazione **rilasciata** ai sensi del DPR 445/2000 la cui mendacia comporta effetti, anche penali. Tale dichiarazione è presentata all'Agenzia delle entrate – Direzione provinciale I di Torino – Ufficio territoriale di Torino I – Sportello S.A.T., con le modalità definite con provvedimento dalle Entrate, e ha validità per l'anno in cui è stata presentata.

Viene precisato poi che:

- **il canone è, in ogni caso, dovuto una sola volta per tutti gli apparecchi detenuti o utilizzati** nel luogo di residenza o dimora.
- per i titolari dell'utenza elettrica, **il pagamento del canone avviene in 10 rate mensili**, addebitate sulle fatture emesse dall'impresa fornitrice di energia elettrica. Le rate, ai fini dell'inserimento in fattura, s'intendono scadute il primo giorno di ciascuno dei mesi da gennaio ad ottobre. L'importo delle rate è oggetto di distinta indicazione nel contesto della fattura emessa dall'impresa elettrica e non è imponibile ai fini fiscali. Le imprese elettriche devono effettuare il riversamento entro il giorno 20 del mese successivo a quello di incasso e, comunque, l'intero

canone va riscosso e riversato entro il 20/12. Sono esclusi obblighi di anticipazione da parte delle imprese elettriche.

Con apposito decreto, da adottare entro 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, saranno definite le **modalità attuative** del nuovo metodo di pagamento.

14. **Imposta comunale sulla pubblicità** (comma 739)

Con una **norma di interpretazione autentica si elimina la facoltà dei Comuni di aumentare le tariffe dell'imposta comunale sulla pubblicità** (operata dall'art. 23, comma 7, D.L. n. 83/2012).

Tale abrogazione non ha effetto per i Comuni che si fossero già avvalsi di tale facoltà prima dell'entrata in vigore della medesima norma abrogativa.

Caterina Claudi