

Rassegna stampa del

01 Maggio 2014



Tasse sulla casa: quando e come si paga

I Comuni possono ancora aumentare la Tasi - Rischio di incrementi generalizzati

Gianni Trovati
MILANO.

Al terzo tentativo, il decreto «salva-Roma» ottiene il via libera definitivo del Parlamento e stabilizza anche i correttivi alla Tasi, il tributo sui servizi indivisibili. Il disco verde che ha evitato al provvedimento la decadenza toccata alle prime due versioni è stato acceso ieri dal Senato con 132 sì, 71 no e 9 astenuti, ed è stato accolto ovviamente con sollievo al Comune di Roma che trova nella legge di conversione le basi su cui poggiare il proprio bilancio.

Al di là della Capitale, dove comunque non mancano le difficoltà a partire dalla gestione dei contratti integrativi al personale giudicati illegittimi dalla Ragioneria generale, e della proroga al 31 maggio dei termini per la rottamazione delle cartelle, il nodo politico del provvedimento è al primo arti-

IL QUADRO

Le amministrazioni possono innalzare la tassa sui servizi indivisibili ma dovrebbero compensare con detrazioni

colo, quello dedicato alla «super-Tasi» per finanziare le detrazioni sulla prima casa.

L'obiettivo era di superare il vizio genetico del nuovo tributo sui servizi indivisibili, che di fatto sostituisce l'Imu ma a differenza della vecchia imposta non prevede detrazioni fisse in grado di ridurre fino ad azzerare il carico fiscale sulle abitazioni di valore catastale più ridotto. Per ovviare al problema senza mettere a rischio gli equilibri delicati dei conti pubblici, il correttivo introduce appunto la «super-Tasi», cioè la possibilità di applicare un'aliquota extra dello 0,8 per mille (alle abitazioni principali o agli altri immobili, oppure dividendo il carico fra le due categorie) per finanziare gli sconti. Un fondo aggiuntivo da 625 milioni di euro chiude il cerchio per coprire i buchi aperti nei Comuni con l'addio all'Imu sulle abitazioni principali.

Nel passaggio dalla teoria alla pratica, rappresentata dalle decisioni che stanno prendendo forma nelle città (su cui si veda anche l'inchiesta sul Sole 24 Ore di ieri), il meccanismo nato dall'accoppiata fra legge di stabilità e

«salva-Roma» mostra che per molti proprietari il passaggio alla Iuc, l'imposta unica immobiliare formata da Imu, Tari e Tasi, non sarà indolore.

Le nuove regole, prima di tutto, consentono al Fisco immobiliare su seconde case, negozi, capannoni industriali, alberghi, uffici, centri commerciali e così via di raggiungere l'11,4 per mille, e quindi di crescere ancora anche nei tanti Comuni in cui l'aliquota Imu ha raggiunto il massimo del 10,6 per mille già nel 2013 (si veda l'articolo qui sotto).

L'aliquota aggiuntiva, che se applicata all'abitazione principale porta il peso massimo al 3,3 per mille, può essere prevista solo dai Comuni che garantiscono detrazioni alle prime case, ma la regola non si preoccupa di due importanti «dettagli»: non si dice che tutto il gettito aggiuntivo prodotto dalla «super-aliquota» vada destinato agli sconti, e non si chiarisce se le detrazioni devono impedire alla Tasi di superare l'Imu pagata nel 2012 (nel 2013 l'imposta è stata quasi integralmente coperta dallo Stato). La legge approvata ieri si avventura nel chiedere che le detrazioni siano «tali da generare effetti sul carico di imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobile», ma questa «equivalenza» viene interpretata in vario modo dai Comuni, senza che ci siano per ora interpretazioni ufficiali. In tanti Comuni, da Milano a Roma, sono in cantiere, infatti, detrazioni selettive, con il risultato che ci saranno abitazioni principali destinatarie di un conto Tasi più pesante dell'Imu.

Piuttosto complicata è anche la prospettiva delle regole di versamento. I Comuni hanno tempo fino al 31 luglio per approvare le regole, ma l'acconto è in calendario per il 16 giugno: nei Comuni che non approveranno le aliquote entro il 31 maggio (per l'abitazione principale una norma mal coordinata fissa in realtà la data del 23 maggio) si pagherà quindi con l'aliquota standard, che prevede l'1 per mille senza detrazioni. Di conseguenza, saranno chiamati alla cassa anche contribuenti che con le regole definitive non dovranno pagare il tributo (abitazioni principali esentate, oppure altri immobili a cui la Tasi non sarà applicata), e che quindi dovranno poi chiedere il rimborso: da capire, poi, come può essere fissata in questo caso la quota a carico dell'occupante, che va decisa dal Comune. Scarsa, per ora, anche la chiarezza sulle modalità dei pagamenti: la legge di stabilità imporrebbe ai Comuni di scrivere bollettini precompilati, ma gli enti spesso non sono in condizioni per farlo (soprattutto per quel che riguarda la quota a carico dell'inquilino) e una bozza di risoluzione delle Finanze apriva all'autoliquidazione, cioè al calcolo «autonomo» da parte del contribuente, ma non è ancora stata firmata: anche questa partita, quindi, rimane al momento aperta.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le imposte con cui fare i conti

TASI

**01 | COME FUNZIONA**

È la nuova imposta sui servizi indivisibili che si applica sui fabbricati, compresa l'abitazione principale, e sulle aree fabbricabili, così come definiti ai fini Imu. La base imponibile si determina con le stesse regole dell'Imu. Sono soggetti passivi possessori e detentori (anche inquilini) degli immobili. Questi ultimi, in misura compresa tra il **10 e il 30 per cento**, secondo quanto decide il comune. L'aliquota base è l'**1 per mille**, la massima va determinata in modo che la somma di Tasi e Imu non superi il **10,6 per mille**.

02 | QUANDO SI PAGA

Al **16 giugno** e al **16 dicembre** di ogni anno. Per la prima casa si paga tutto entro il 16 dicembre, a meno che il comune non abbia pubblicato la delibera sulle aliquote entro il **31 maggio**.

03 | PARTICOLARITÀ 2014

Quest'anno la Tasi non può superare il **2,5 per mille**. Il comune può aumentare però di un altro **0,8 per mille** se fissa agevolazioni all'abitazione principale tali da equiparare il carico della Tasi a quello dell'Imu sull'abitazione principale.

IMU

**01 | COME FUNZIONA**

Si paga su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ed è dovuta solo dal proprietario o da chi vanta un diritto reale di godimento. La base imponibile si determina partendo dalla rendita catastale dell'immobile, rivalutata, e moltiplicando l'importo per i coefficienti stabiliti dalla legge per ciascuna tipologia immobiliare. Per le aree fabbricabili, l'imponibile è il valore di mercato del bene. L'aliquota base è pari al **7,6 per mille** ma il comune può variarla dal minimo del **4,6 per mille** al massimo del **10,6 per mille**.

02 | QUANDO SI PAGA

In due rate, al **16 giugno** e al **16 dicembre** di ogni anno.

03 | PARTICOLARITÀ 2014

L'Imu non è dovuta sulle abitazioni principali non di lusso e su quelle a esse assimilate per legge o per regolamento comunale (come quelle in comodato ai parenti stretti). Non è dovuta anche sugli alloggi sociali, sugli immobili adibiti a ricerca scientifica degli enti non commerciali e sui beni merce delle imprese costruttrici.

TARI

**01 | COME FUNZIONA**

Ha sostituito la Tares, che ha avuto vita breve. Ed è dovuta per finanziare il servizio di gestione dei rifiuti urbani e assimilati. Si applica su tutti gli immobili suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono esenti le superfici che producono rifiuti speciali. Sono inoltre esenti le aree scoperte pertinenziali. È composta da una quota fissa e da una variabile. La prima è a copertura dei costi fissi del servizio. La seconda per la fruizione del servizio da parte del contribuente. Le utenze domestiche pagano in funzione dei metri quadrati e del numero dei componenti il nucleo familiare. Le altre utenze pagano in funzione dei metri quadrati e degli indici medi di produttività dei rifiuti.

02 | QUANDO SI PAGA

Si paga alle scadenze stabilite dal comune che deve assicurare almeno due rate semestrali.

03 | PARTICOLARITÀ 2014

Entro il **30 giugno 2014** il ministero dell'Ambiente dovrebbe approvare un nuovo regolamento per determinare le nuove tariffe della Tari.

IUC

**01 | UN'IMPOSTA "COLLETTIVA"**

L'imposta unica comunale, in realtà, come tributo unico non esiste ma è una semplice sigla che serve a indicare tre tributi diversi: si tratta dell'Imu, della Tasi e della Tari. Non si può quindi parlare di un soggetto passivo della Iuc né di una base imponibile Iuc. Esistono invece i soggetti passivi di Imu, Tari e Tasi, come illustrato sopra. Secondo le disposizioni di riferimento, la Iuc ha una parte propriamente patrimoniale, rappresentata dall'Imu, e una parte rappresentativa della fruizione dei servizi comunali, costituita da Tari e Tasi.

02 | SCADENZE E PROCEDURE

Anche sotto l'aspetto procedurale non si può in alcun modo parlare di tributo unico: le scadenze di pagamento sono infatti quelle dell'Imu e della Tasi, da un lato, e della Tari, dall'altro. La modulistica della dichiarazione Imu è su modelli ministeriali mentre le dichiarazioni Tari e Tasi su moduli comunali e solo la scadenza di presentazione della dichiarazione è invece comune per i tre tributi e coincide con il **30 giugno**.

Fabbricati strumentali. Cresce l'aliquota massima e scende la deducibilità

Doppio colpo su imprese e commercio

■ A capannoni, alberghi, centri commerciali e altri immobili strumentali l'imposta «unica» immobiliare 2014 assesta un doppio colpo: la Tasi, che si aggiunge all'Imu sia dove quest'ultima non è ancora arrivata al limite del 10,6 per mille sia dove il tetto è stato già raggiunto, ma il Comune decide di applicare l'aliquota aggiuntiva dello 0,8 per mille, e la deducibilità «alleggerita» dell'Imu, che quest'anno permette di scontare dall'imponibile Ires o Irpef il 20% anziché il 30% previsto lo scorso anno.

Prosegue, insomma, la corsa verso l'alto delle tasse locali sugli immobili «produttivi», corsa avviata di gran lena fin dal 2012. La pioggia continua di cambiamenti nelle regole sul fisco del

mattone concentra sempre le analisi sull'ultima novità, ma allargando un po' lo sguardo i numeri diventano più chiari. Tra rivalutazione degli imponibili, taglio della deducibilità e arrivo della Tasi, infatti, un capannone che per l'Ici valeva un milione di euro ha pagato nel 2011 in media 6.500 euro, l'anno scorso (con aliquota al 10,6 per mille, come nella maggioranza dei Comuni, e maggiorazione Tares) ne ha versati circa 12 mila e può arrivare quest'anno a sfiorare quota 13 mila euro: un raddoppio esatto rispetto ai tempi dell'Ici, senza ovviamente che fatturati e valori della produzione abbiano seguito lo stesso ritmo in questi anni di crisi.

Una dinamica analoga a quella subita dal capannone riguarda tut-

INUMERI

11,4 per mille

La richiesta massima

L'aliquota massima sugli immobili strumentali sale dal 10,6 per mille dell'Imu 2013 all'11,4 per mille che può essere raggiunto quest'anno dalla somma di Imu e Tasi

20%

Lo «sconto»

Scende dal 30% del 2013 al 20% previsto quest'anno la quota di Imu che i proprietari degli immobili strumentali possono dedurre dall'imposta sui redditi, Irpef o Ires a seconda dei casi

ti gli immobili strumentali, che nel 2013 hanno versato oltre il 50% dell'Imu complessiva, e le seconde case, sfitte o affittate che siano: a queste categorie di immobili, il passaggio dall'Ici all'Imu è costato intorno ai 12 miliardi di euro (dai 9,2 miliardi dell'imposta «comunale» 2011 ai 21 abbondanti di quella «municipale» 2013), e la Tasi aggiunge un altro carico.

Per evitarlo, alcuni Comuni stanno decidendo di non applicare la Tasi agli immobili già colpiti dall'Imu: una mossa senza dubbio positiva per i contribuenti, che rischia però di trasformare la Tasi in un'imposta sull'abitazione principale e di inciampare quindi in qualche problema di legittimità.

G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gare. Anche per i piccoli Comuni

Gestione aggregata per gli appalti al via dal 1° luglio

Alberto Barbiero

Tutti i Comuni non capoluogo di provincia devono affidare gli appalti per mezzo di centrali di committenza e di soggetti aggregatori, indipendentemente dalla tipologia e dal valore.

Il decreto Renzi interviene in modo drastico sui processi di acquisizione di lavori, servizi e forniture, riformulando completamente il comma 3-bis dell'articolo 33 del Codice dei contratti pubblici e rendendo obbligatorio il ricorso a modelli di gestione aggregata delle gare per la razionalizzazione della spesa.

La disposizione contenuta nell'articolo 9 del Dl stabilisce infatti che i Comuni che non hanno veste di capoluogo procedono all'acquisizione di lavori, beni e servizi nell'ambito delle unioni dei Comuni (quando esistenti), oppure costituendo un accordo consortile tra loro e avvalendosi dei competenti uffici, o, ancora, ricorrendo a un soggetto aggregatore o alle Province, riconfigurate come possibili stazioni uniche appaltanti dalla legge n. 56/2014 (articolo 1, comma 88).

In alternativa alla soluzione che fa leva su un organismo o una struttura operante come centrale di committenza, gli stessi Comuni possono effettuare i propri acquisti attraverso gli strumenti elettronici di acquisto gestiti da Consip o da altro soggetto aggregatore di riferimento, come ad esempio le analoghe centrali istituite dalle Regioni.

La nuova norma estende l'ambito soggettivo di applicazione, eliminando il previgente riferimento ai soli Comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti. La disposizione rimuove anche il limite dimensionale provinciale per le strutture individuate come centrali di committenza.

Le diverse soluzioni offerte consentono, quindi, ai Comuni di rapportarsi a enti già esistenti (unioni o Province) o a organismi specializzati (individuati nella nuova configurazione dei soggetti aggregatori, sancita dai primi due commi dello stesso articolo 9 del Dl Renzi), ma anche di costituire tra essi gestioni associate finalizzate a svolgere il ruolo di centrali di committenza.

L'ambito oggettivo di applicazione della norma è molto esteso, poiché nella riformulazione del comma 3-bis viene a essere eliminata anche la parte che consentiva ai Comuni di procedere autonomamente

per acquisizioni di lavori, servizi o forniture di valore inferiore ai 40 mila euro. Nella nuova versione tale deroga non c'è più, quindi i Comuni, anche per acquisti di modesto importo non realizzabili mediante le convenzioni centralizzate di Consip o mediante i mercati elettronici, dovranno procedere mediante il modello organizzativo "aggregativo" prescelto.

La nuova norma presenta, tuttavia, molti aspetti critici, a partire dalla tempistica di applicazione, che, in forza della combinazione con l'articolo 3, comma 1-bis della legge n. 15/2014 viene a essere determinata nel 1° luglio di quest'anno.

Gli appalti indetti dalle centrali di committenza dovranno peraltro rispettare sempre il principio di suddivisione in lotti (salvo esplicita motiva-

L'INDICAZIONE

L'ente potrà rapportarsi a soggetti già esistenti, a organismi specializzati o costituire nuove centrali di committenza

zione di diversa scelta a lotto unitario), come evidenziato anche dalla direttiva 24/2014/Ue, che richiama tali organismi a impostare gli appalti in modo tale da consentire la partecipazione alle Pmi secondo le loro capacità.

L'obbligo di utilizzo dei modelli aggregativi per la gestione anche degli appalti di lavori deve peraltro essere necessariamente coordinato con le peculiarità stabilite dagli articoli 175 e 176 del Dpr n. 207/2010 in ordine a quelli urgenti e di somma urgenza.

Le disposizioni del Dl n. 66/2014 definiscono anche previsioni volte a potenziare ulteriormente il ricorso alle convenzioni centralizzate stipulate da Consip e dalle centrali di committenza regionali, prefigurando un sistema focalizzato su un numero definito di soggetti aggregatori (non superiore a 35).

Affinché la razionalizzazione degli acquisti di beni e di servizi attraverso tali strumenti sia efficace, l'articolo 10 individua specifici poteri di controllo in capo all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, che può avvalersi della guardia di finanza, nonché di amministrazioni e di organismi di diritto pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Operazioni oltre 18 mesi	A	B	C	D
Annotazioni	Provvista	Commiss.	Tasso	Var.
LEGGE 1760/28 - CREDITO AGRARIO DI ESERCIZIO				
Operazioni di durata superiore a 12 mesi	2,50	0,93	3,43	-0,20
LEGGI 1760/28; 153/75 - CREDITO AGRARIO DI MIGLIORAMENTO				
Contratti condizionati stipulati nel 2010	2,50	1,18	3,68	-0,20
Contratti definitivi stipulati nel 2010, relativi a contratti condizionati stipulati sino al 2009	2,50	1,18	3,68	-0,20
LEGGE 326/68 - CREDITO TURISTICO-ALBERGHIERO				
Operazioni di durata superiore a 18 mesi	2,50	0,98	3,48	-0,20
LEGGI 475/78; 865/74; 357/64; 326/88 - CREDITO FONDARIO-EDILIZIO				
Contratti condizionati stipulati nel 2010	2,50	0,88	3,38	-0,20
Contratti definitivi stipulati nel 2010, relativi a contratti condizionati stipulati sino al 2009	2,50	0,88	3,38	-0,20
LEGGE 949/52 - CREDITO ALL'ARTIGIANATO				
Operazioni di durata superiore ai 18 mesi	2,50	0,98	3,48	-0,20
LEGGE 234/78 - CREDITO NAVALE				
Variazione semestrale	3,05	0,93	3,98	0

Nota: A I valori del costo della provvista variano tutti i mesi pur restando uguali tra di loro, a eccezione del credito navale, la cui variazione è semestrale; B i valori restano costanti tutto l'anno; C i valori variano ogni mese salvo per il credito navale che ha variazione semestrale; D rispetto ai valori precedenti

Finanziamenti. A maggior valore di riferimento al 3,43% (-0,20%)

Prestiti agevolati, tasso ancora giù

Alessandro Spinelli

Valori nuovamente al minimo storico a maggio per il tasso di riferimento per il credito agevolato ad industria, commercio, artigianato, editoria, industria tessile e zone sinistrate del Vajont (settore industriale), la cui misura in vigore dal primo del mese si porta sul valore di 3,43% con un nuovo decremento dello 0,20% rispetto al 3,63% in vigore lo scorso aprile.

A seguito di questa evoluzione viene così superato per il terzo mese consecutivo il precedente limite assoluto del parametro, che risaliva ai mesi di agosto e novembre del 2005, quando il valore del tasso di riferimento si fissò al 3,95%, di conseguenza raggiungono nuovamente i livelli minimi assoluti anche i valori di tutti i tassi agevolati delle leggi che dipendono dal tasso di riferimento nazionale.

Prosegue anche questo mese, la perdurante stabilità del tasso di riferimento comunitario da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione per concessione di incentivi a favore delle imprese. Il va-

lore di questo indicatore resta, infatti, fissato dall'1 gennaio scorso sul valore di 1,53% (0,53 tasso base maggiorato di 100 punti) con un decremento dello 0,03% rispetto al valore di 1,56% in vigore in precedenza. Restano, così, stabili anche tutti i tassi agevolati collegati a questo indicatore, tra cui quelli relativi ai parametri per la Legge 1329/65 Sabatini e la Legge 598/94, le cui misure dipendono direttamente dal valore del tasso d'attualizzazione comunitario.

Stabile anche il tasso di sconto comunitario dopo l'ultima variazione decisa dalla Bce, che ha diminuito dello 0,25% il livello del tasso minimo di offerta sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, con validità a partire dall'operazione con regolamento 13 novembre 2013, fissando il valore del parametro all'attuale 0,25% rispetto alla precedente misura dello 0,50% (-0,25%).

Risulta in accelerazione la tendenza alla diminuzione nell'evoluzione dei valori dei rendimenti effettivi lordi dei titoli pubblici avviatisi lo scorso mese. Il da-

to per marzo 2014 del Rendistato si fissa infatti al 2,466%, lo 0,190% in meno rispetto al 2,656% di gennaio.

Rammentiamo che all'andamento del Rendistato è direttamente legato il valore del tasso di riferimento di cui rappresenta la componente variabile, unitamente al valore della commissione onnicomprensiva a favore degli Istituti di Credito che, al contrario, resta fissa per tutto l'anno.

Indicatori finanziari nazionali

Si consolida in aprile la tendenza all'aumento nell'evoluzione dei valori medi mensili dell'Euribor, per i quali si registrano andamenti in crescita, con variazioni di entità superiore alle ultime registrate per questi indicatori; le misure medie mensili relative all'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) tre mesi, tasso di riferimento per il mercato interbancario si attestano infatti sul valore di 0,327% a fronte del precedente 0,303% con una variazione dello 0,024% per l'indicatore a base 360; sul valore di 0,331% a fronte dello 0,307% con una analogo variazione dello 0,024% per l'indicatore a base 365.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPROFONDIMENTO ONLINE

L'osservatorio di maggio
www.ilsole24ore.com/norme