

Il commento Lapet in audizione sulla riforma della tassazione sulla casa

Case bancomat del fisco

Con la nuova Imu rimangono effetti distorsivi



DI LUCIA BASILE

Nuova Imu: il parere dei tributaristi Lapet nel documento depositato nell'audizione del 16 luglio scorso, presso la commissione finanze della Camera dei deputati. In particolare, in esame i disegni di legge C. 1429 Gusmeroli, C. 1904 Fragomeni e C. 1918 Cancellieri, in materia di imposta municipale sugli immobili. Nella premessa del contributo stilato dal Centro studi Lapet e presentato dal coordinatore Riccardo Bizzazzi, si legge: «...le proposte di legge in commento intendono introdurre un'imposta destinata a sostituire sia l'Imu che la Tasi, con l'effetto che la nuova imposta accorperà in sé sia la componente di natura patrimoniale - prima assolta dall'Imu - sia la componente legata al finanziamento dei servizi indivisibili - prima

assolta dalla Tasi. I testi ripropongono comunque lo schema dell'Ici, quindi di un tributo istituito e regolato dalla legge statale, con ridotti margini di autonomia concessi ai comuni in materia di aliquote, deduzioni e detrazioni. La riforma conferma l'anomalia della doppia esenzione Irpef/Imu sulla prima casa non di lusso, benché giustificata da ragioni di equità, e conserva il meccanismo di determinazione della base imponibile collegato ad un sistema di valori catastali ormai superato. Pertanto, sembra evidente che gli immobili continueranno ad essere il bancomat del fisco, nonostante l'aumento delle imposte patrimoniali abbia avuto un evidente effetto recessivo sul mercato immobiliare. Ciò premesso, i tributaristi Lapet auspicano una innovazione nella determinazione della base imponibile che possa correggere gli effetti distorsivi dell'imposizione catastale, un aumento delle somme deducibili dall'Imu e la piena deduzione dell'Imu dalle imposte sui redditi e, infine, una profonda semplificazione del sistema.

Qui di seguito riportiamo una sintesi dei suggerimenti proposti dalla Lapet (il documento completo è disponibile sul sito www.iltributarista.it):

Presupposto e base imponibile

Si propone di modificare l'articolo 4, comma 1, correggendo i moltiplicatori ivi previsti con un coefficiente che sia calcolato avuto riguardo ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, ovvero determinato alla luce dell'efficienza energetica del fabbricato. Inoltre si propone di concedere una deduzione, almeno parziale, dei costi sostenuti per la manutenzione straordinaria e dei mutui pagati per l'acquisto dell'immobile.

Soggetti passivi e rivalsa del proprietario

Le Sezioni unite della Cassazione, con la sentenza 8 marzo 2019, n. 6882, hanno riconosciuto la legittimità della clausola contrattuale che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativi ai beni locati e al contratto, tenendone conseguentemente manlevato il locatore... Pertanto si propone di consentire esplicitamente il diritto di rivalsa del proprietario sull'inquilino o conduttore per l'imposta effettivamente pagata.

Deducibilità

Si propone di coordinare il testo della pdl con il testo del decreto crescita, al fine di rendere palese la progressiva deducibilità in-

tegrale dell'imposta sugli immobili strumentali dalle imposte sui redditi. Inoltre si propone di introdurre una deduzione, almeno parziale, dell'imposta pagata su ogni tipo di immobile ai fini delle imposte sui redditi. Dovrebbe infine essere consentita una deduzione per i negozi sfitti, vale a dire per i quali non risulta un contratto di locazione registrato, di ammontare direttamente proporzionale al numero di anni per i quali risulta sfitto.

Semplificazioni

Dovrebbe essere anticipato il termine dell'1 gennaio 2021, a decorrere dal quale i comuni devono rendere disponibili i modelli di pagamento precompilati, ovvero procedere autonomamente all'invio dei predetti modelli. Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, Statuto contribuente, i predetti modelli devono essere resi disponibili o inviati almeno sessanta giorni prima del termine per l'adempimento, vale a dire almeno sessanta giorni prima, rispettivamente, del 16 giugno e del 16 dicembre. Per contro la presentazione della dichiarazione Imu dovrebbe essere limitata alle sole ipotesi in cui il contribuente intenda far valere eventuali oneri deducibili, lasciando, in assenza di detti oneri, alle amministrazioni comunali l'intera fase di attuazione e riscossione dell'imposta.

— © Riproduzione riservata —



Roberto Falcone



Riccardo Bizzarri



*A cura
dell'Ufficio Stampa della*
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
TRIBUTARISTI LAPET
Associazione legalmente
riconosciuta
Sede nazionale:
Via Sergio I 32
00165 Roma
Tel. 06-6371274
Fax 06-39638983
www.iltributarista.it
info@iltributarista.it

