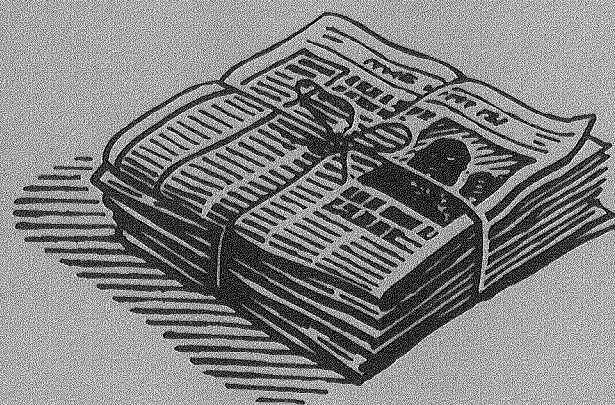


Ultime Novità

IMU



Lo ha ribadito la sezione tributaria della Corte di cassazione

Testata: Italia Oggi

Di Sergio Trovato

I fabbricati rurali possono fruire delle agevolazioni Ici solo se iscritti nelle categorie catastali A/6 e D/10. Lo ha ribadito la sezione tributaria della Corte di cassazione, con l'ordinanza 16839 del 3 ottobre 2012. Inoltre, con l'ordinanza 14103 del 3 agosto 2012, ha precisato che l'Agenzia del territorio per accertare se un fabbricato rurale strumentale posseduto da una cooperativa possa essere iscritto nella categoria catastale D/10 deve valutare se ha una funzione produttiva connessa all'attività agricola dei soci, tenuto conto delle sue caratteristiche, delle pertinenze e degli impianti installati e, in particolare, se la tipologia del complesso sia tale da renderlo insuscettibile di destinazione diversa da quella originaria se non ricorrendo a radicali trasformazioni.

Secondo i giudici di legittimità «per la dimostrazione della ruralità dei fabbricati, ai fini del trattamento esonerativo, è rilevante l'oggettiva classificazione catastale con attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10)». E per iscrivere l'immobile nella speciale categoria D/10 occorre stabilire se l'immobile abbia una funzione produttiva connessa all'attività agricola e possessa «caratteristiche di destinazione e tipologiche tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per cui fu originariamente costruito».

Peraltro, sempre la Cassazione (sentenza 11081/2012) ha stabilito che nonostante sia stato abrogato l'articolo 7 del dl sviluppo (70/2011), è necessario che gli immobili strumentali siano ancora iscritti nella categoria catastale D/10 per fruire delle agevolazioni fiscali. La norma imponeva infatti ai contribuenti di presentare al catasto una domanda di variazione per l'attribuzione della categoria D/10 agli immobili rurali a uso strumentale, certificando di possedere i requisiti previsti dalla legge articolo 9 del decreto legge 557/1993, convertito dalla legge 133/1994, in via continuativa, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione dell'istanza. Le pronunce della Cassazione, però, contrastano con quanto

affermato dall'Agenzia del territorio, secondo cui, alla luce delle recenti modifiche normative, non conta la classificazione catastale per avere diritto ai benefici fiscali sia per l'Ici che per l'Imu. I fabbricati rurali possono mantenere le loro categorie catastali originarie. Secondo l'Agenzia è sufficiente l'annotazione catastale, tranne per i fabbricati che siano per loro natura censibili nella categoria D/10.

Con la circolare 2/2012 ha anche fornito dei chiarimenti, relativamente a quanto disposto dal decreto ministeriale emanato il 26 luglio 2012, sugli adempimenti che devono porre in essere i titolari dei fabbricati interessati a ottenere l'annotazione negli atti catastali della ruralità, al fine di fruire anche per l'Imu dei benefici fiscali, così come disposto dall'articolo 13 del dl «salva-Italia» (201/2011). Domande e autocertificazioni necessarie per il riconoscimento del requisito di ruralità, redatte in conformità ai modelli allegati al decreto ministeriale, avrebbero dovuto essere presentate all'ufficio provinciale competente per territorio entro il 1° ottobre scorso, al fine di ottenere l'esenzione anche per gli anni pregressi.

Va ricordato che dal 2012 gli immobili adibiti ad abitazione di tipo rurale sono soggetti al pagamento dell'Imu con applicazione dell'aliquota ordinaria, a meno che non siano destinati a prima casa. Mentre per quelli strumentali, vale a dire quelli utilizzati per la manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, non è più prevista l'esenzione, ma un trattamento agevolato con applicazione dell'aliquota del 2 per mille che i comuni possono ridurre all'1 per mille. È stata confermata l'esenzione solo per i fabbricati strumentali ubicati in comuni montani o parzialmente montani indicati in un elenco predisposto dall'Istat.

A maggio 2013

Testata: Italia Oggi

Di Simona D'Alessio

Il governo s'impegna a «valutare la necessità» di assumere iniziative normative per disporre «una breve proroga fino al mese di maggio 2013» del termine per la presentazione delle dichiarazioni catastali dei fabbricati rurali. È quanto sono riusciti a ottenere, in commissione finanze alla camera, gli esponenti di Popolo della libertà, Partito democratico e Italia dei valori, che hanno fatto approvare una risoluzione con il parere contrario dell'esecutivo.

La scadenza per depositare le informazioni è attualmente fissata al 30 novembre 2012 e, per l'anno in corso, si legge nel testo presentato dal deputato Maurizio Bernardo (centrodestra), le unità ancora da trattare «sono 368 mila e 664».

Il termine ultimo, che scade dunque fra due settimane, è stato fissato dall'articolo 13, comma 14-ter del decreto legge 201/2011 (cosiddetto «Salva-Italia»), per attribuire anche a questa tipologia di costruzioni la rendita catastale, correlata principalmente al pagamento dell'Imu.

Speciale manovra
COME CAMBIANO LE TUE TASSE

Imu Chiesa, sì del Consiglio di Stato

Via libera con riserva al regolamento: può scattare dal 2013 l'imposta sulle attività extra culto

Antonello Cherchi
Marta Paris

ROMA

Imu Chiesa, regolamento promosso con riserva. Dal primo gennaio prossimo scatterà, dunque, l'imposta anche sugli immobili del clero adibiti ad attività commerciali. Ieri il Consiglio di Stato ha, infatti, espresso parere favorevole al provvedimento riformulato dal Governo, dopo la prima bocciatura del 27 settembre scorso. Allora i giudici di Palazzo Spada ecceperono che il decreto messo a punto dall'Economia, in attuazione del Dl Cresci-Italia, per determinare i criteri di esenzione dall'imposta sugli immobili degli enti no profit, e quindi anche di quelli ecclesistici, nei quali si svolgono attività non commerciali, andava oltre i confini attribuiti dalla legge. Per questo Palazzo Chigi è corso ai ripari correggendo, con il decreto legge sui costi della politica (Dl 174/2012), la norma primaria e ha rivisto lo schema di regolamento, che nei giorni scorsi è stato rispedito al Consiglio di Stato.

Il nuovo testo, sette articoli in tutto, ha ottenuto il via libera sostanziale della sezione atti normativi di Palazzo Spada (relatore Roberto Chieppa), ma con l'invito ad adeguare le disposizioni ai principi Ue, valorizzando «il concetto di attività economica, inteso in senso comunitario». Per l'Ue, infatti, i presupposti necessari a escludere la natura commerciale di un'attività vanno rilevati non tanto facendo riferimento al concetto dell'assenza dello scopo di lucro, ma piuttosto richiamando il carattere non economico dell'attività non commerciale. E per la giurisprudenza comunitaria costituisce «attività economica» qualsiasi attività consistente nell'offrire beni e servizi in un mercato.

In sostanza - sottolinea il parere - anche gli enti non commerciali possono svolgere attività commerciali di natura economica ai sensi del diritto Ue e gli immobili destinati a tali attività sono, pertanto, soggetti al pagamento dell'Imu e non possono beneficiare dell'esenzione anche pro-quota in caso di utilizzazione mista.

In particolare, le osservazioni del Consiglio di Stato riguardano i requisiti per lo svolgimento con modalità non commerciali delle varie attività ricreative. Requisiti di cui viene rilevata «l'eterogeneità» e la non compatibilità con il concetto europeo di «attività economica». In alcuni casi, infatti, è utilizzato il criterio di gratuità o del carattere simbolico della retta (per le attività culturali, ricreative e sportive), in altri il criterio dell'importo non superiore alla metà di quello medio previsto per le medesime attività svolte nello stesso ambito territoriale con modalità commerciali (attività ricettive e in parte assistenziali e sanitarie) o ancora il criterio della copertura integrale del costo effettivo del servizio (attività didattiche).

Il Consiglio di Stato invita, dunque, il ministero dell'Economia a modificare il regolamento nella parte in cui definisce le attività esenti dall'Imu, specificando che non solo devono essere senza scopo di lucro, ma devono anche essere «prive del carattere di attività economica come definito dal diritto dell'Unione europea, tenuto conto dell'assenza di

relazione con il costo effettivo del servizio e della differenza rispetto ai corrispettivi medi previsti» per le stesse attività svolte sul mercato.

Modifiche necessarie, secondo i giudici, anche per evitare il rischio di una procedura di infrazione da parte di Bruxelles, visto che nel 2010, sull'analoga questione relativa alle esenzioni della vecchia Ici, la Commissione Ue aveva avviato un'indagine per valutare l'eventuale sussistenza di aiuti di Stato.

ASSISTENZA

Le strutture sanitarie esenti

I requisiti per l'esenzione dall'Imu delle attività assistenziali e sanitarie si configurano quando c'è un «versamento di rette di importo simbolico o comunque tale da non integrare il requisito del carattere economico dell'attività, come definito dal diritto dell'Unione europea, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio e della differenza rispetto ai corrispettivi medi previsti per attività analoghe svolte con modalità concorrenziale nello stesso ambito territoriale»

DIDATTICA

Attività didattica

Perché le attività didattiche possano aspirare all'esenzione dall'Imu, devono essere «svolte a titolo gratuito, ovvero dietro versamento di rette di importo simbolico o comunque tale da non integrare il requisito del carattere economico dell'attività, come definito dal diritto dell'Unione europea, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio e della differenza rispetto ai corrispettivi medi previsti per attività analoghe con modalità concorrenziale nello stesso ambito territoriale»

ATTIVITÀ RICETTIVE

«Sociale» senza imposta

Lo svolgimento di attività ricettive è esente dall'Imu se «è prevista l'accessibilità limitata ai destinatari propri delle attività istituzionali e la discontinuità nell'apertura; nonché relativamente alla ricettività sociale se è diretta a garantire l'esigenza di sistemazioni abitative anche temporanee per bisogni speciali» o rivolta alle fasce deboli. Le rette devono essere di importo simbolico o «comunque tale da non integrare il requisito del carattere economico dell'attività», secondo il diritto comunitario

Agevolazioni. Le istruzioni alla dichiarazione

Lo sconto sulle case inagibili subordinato alla perizia

IL PARADOSSO

Per la legge l'autocertificazione sostituisce in toto l'obbligo dell'attestazione affidata al professionista

Antonio Piccolo

Il beneficio Imu previsto per i fabbricati inagibili o inabitabili si applica a condizione che i soggetti interessati siano in possesso della perizia redatta da un tecnico abilitato. L'oneroso adempimento è previsto dalle istruzioni ministeriali per la compilazione della dichiarazione Imu, approvate con decreto 30 ottobre 2012. Tuttavia, a ben vedere, si tratta di un'interpretazione che esulerebbe dal contenuto della norma di legge e perciò andrebbe corretta.

L'articolo 13, comma 3, lettera b), del Dl 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011) ha stabilito che ai fini dell'Imu la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni (inagibilità o inabitabilità e assenza di utilizzo).

L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario (che può non coincidere con il soggetto passivo Imu del fabbricato periziato), il quale è tenuto ad allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, prosegue la previsione di legge, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Dpr 445/2000 «rispetto a quanto previsto dal periodo precedente» (norma analoga a quella prevista in tema di Ici con l'articolo 8, comma 1, del Dlgs 504/92). Il contribuente può quindi presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (articolo 47 del Dpr 445/2000), in luogo della perizia dell'ufficio tecnico comunale. A questo pensiero si è uniformato il dipartimento delle Finanze che, con circolare 3 del 18 maggio 2012 (paragrafo 8), ha sostanzialmente riprodotto il contenuto della previsione di legge.

Con le istruzioni per la compilazione della dichiarazione Imu, invece, il ministero dell'Economia ha fornito al paragrafo 1.3 un'interpretazione che andrebbe oltre il paradigma del dettato di legge. Infatti, dopo avere rimarcato che in alternativa alla perizia il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva, lo stesso periodo si chiude con l'espressione che la dichiarazione sostitutiva serve al contribuente per dichiarare «di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato». Questo significa che per accedere al particolare beneficio Imu il contribuente deve comunque fare redigere una perizia da un proprio tecnico abilitato, con una bella spesa in più. Questo, nonostante (in tema di Ici) lo stesso ministero, con circolare 137/E del 15 maggio 1997, aveva chiarito che la semplice dichiarazione sostitutiva era sostitutiva della sola attestazione comunale, con esclusione quindi della perizia. Il dubbio andrebbe risolto al più presto.

BOX, SOFFITTE E CANTINE

Sgravio limitato soltanto a una pertinenza per tipo

Alberto Bonino

Sonia Scagnolari

La normativa Imu ha stabilito che possono essere soggette ad aliquota agevolata l'abitazione principale e le relative pertinenze, ma «esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità a uso abitativo».

La definizione si complica in presenza di unità immobiliari costituite da locali abitativi e «accessori indiretti comunicanti e non», tra i quali soffitte, cantine, lavanderie, legnaie, e così via. Per la normativa catastale, infatti, l'insieme di vani principali e accessori diretti e indiretti costituisce l'unità immobiliare abitativa.

La circolare del ministero dell'Economia n. 3/2012 ha stabilito che, nel caso una pertinenza sia già accatastata con l'abitazione, ad esempio una cantina, come spesso accade con gli alloggi in condominio, allora si potrà applicare l'aliquota ridotta all'unità abitativa e – al massimo – a una pertinenza in C/6 e un'altra in C/7 (la cantina, infatti, è assimilata dalla circolare al «tipo» C/2 anche se non è accatastata in modo autonomo). Se invece le pertinenze già censite unitamente all'abitazione principale siano due – ad esempio una cantina e una soffitta – il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7. Nel caso di edifici unifamiliari in cui la presenza di locali accessori indiretti sia superiore a tre, però, il contribuente trova difficoltà oggettive ad applicare la normativa. Per una corretta applicazione della disciplina Imu, sarebbe opportuno che il legislatore chiarisse definitivamente la differenza tra locali accessori e pertinenze. L'attuale normativa fiscale non prevede limiti di estensione per le aree pertinenziali. Il vincolo di pertinenza di un'area nei confronti del fabbricato principale, sia essa cortile, orto o giardino, deve risultare da una dichiarazione o essere iscritto negli atti catastali attraverso la «graffatura». Diversa è la considerazione quando si tratta di area edificabile: per essere qualificata come pertinenza di un fabbricato, questa necessita di una modifica oggettiva e funzionale dello stato dei luoghi che sterilizzi stabilmente il suo potenziale edificatorio (Cassazione, sentenza 10090 del 9 giugno scorso).

DOMANDE E RISPOSTE

1

Il prelievo
sugli orti...

Come vengono tassati i cosiddetti orticelli?

La legge 44/2012 di conversione del DI 16/2012, amplia l'oggetto dell'Imu comprendendo tutti gli immobili. Ne consegue che i piccoli appezzamenti coltivati solo per autoconsumo – orticelli – sono soggetti a Imu, mentre con l'Ici erano sempre stati esenti. Peraltro, il prelievo sarà spesso teorico, perché l'Imu applicata su qualche metro quadrato di terreno non raggiunge quasi mai l'importo minimo per il versamento (12 euro o il limite fissato dal Comune).

2

...e quello
sull'incoltito

Come si tassano i terreni agricoli incolti?

La circolare ministeriale 3/DF/2012, precisa l'assoggettamento a Imu anche dei terreni incolti, il cui valore è determinato moltiplicando il reddito dominicale per il coefficiente 135. Se i terreni incolti si trovano nel contesto di un'impresa agricola il cui proprietario e conduttore sia un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, il coefficiente moltiplicatore è ridotto a 110. Peraltro, generalmente i terreni non coltivati sono quelli di collina o di montagna oggettivamente esenti dall'imposta.