

**1° bimestre
2016**

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. e gli altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di Fabio Garrini, Giovanni Chittolina, Massimiliano Franchin e Paolo Salzano



ICI/IMU Le piattaforme petrolifere scontano l'Imposta

La Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 3618 depositata il 24 febbraio 2016 si è pronunciata in tema di assoggettabilità ad ICI delle piattaforme petrolifere per l'estrazione di idrocarburi poste nel mare, nelle acque territoriali del mare Adriatico. Si tratta di considerazioni ancora attuali visto che il presupposto impositivo IMU/TASI è il medesimo.

Per meglio comprendere la sentenza in commento vale la pena sintetizzare le principali argomentazioni fatte valere dalle ricorrenti a sostegno dell'illegittimità degli atti impositivi emessi dal Comune, attraverso i quali l'Ente aveva richiesto l'ICI per gli anni di imposta compresi tra il 1993 ed il 1998:

a) carenza del potere di imposizione del Comune, sulla base del fatto che:

- il territorio comunale non si estende al mare territoriale ed al relativo fondo cui le piattaforme sono ancorate;
- le competenze legislative ed amministrative locali non possono interferire con i compiti statali concernenti il mare territoriale, il fondo marino, il sottofondo e la piattaforma continentale dove lo Stato esercita poteri di sua esclusiva competenza;
- sussiste la competenza esclusiva dello Stato in materia di prospezione, ricerca e coltivazione degli idrocarburi in mare, ivi comprese le funzioni di polizia mineraria in mare (art. 29, comma 2 d.lgs. 112/98)

b) carenza del presupposto oggettivo per l'applicazione dell'ICI, in quanto:

- la legge ICI rinvia alla nozione catastale di fabbricato di cui all'art. 4 R.D.L. n. 652/39, secondo cui si considerano tali i fabbricati e le costruzioni (anche se galleggianti) stabilmente assicurati al suolo. Cosa debba intendersi per "suolo" in quest'ultima disposizione è chiarito dall'art. 812 c.c., ai sensi del quale *"sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o*

all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione". La norma non contiene quindi alcun riferimento al fondo marino;

- *i fabbricati oggetto di imposizione ICI sono quelli iscritti o da iscrivere nel catasto edilizio urbano: le piattaforme marine non sono suscettibili di iscrizione in catasto – e tanto più, nel catasto urbano – in quanto il catasto non ricomprende il mare;*
- *le piattaforme non sono idonee a produrre un reddito proprio come invece richiesto per le unità immobiliari urbane da iscrivere in catasto ai sensi dell'art. 5 R.D.L. n. 652/39: la capacità delle piattaforme petrolifere a produrre un reddito proprio è infatti connessa al pozzo utilizzato per lo sfruttamento del giacimento minerario cui ne costituiscono una mera pertinenze.*

Le eccezioni della contribuente sono state, tuttavia, disattese dalla Corte di Cassazione, la quale ha ritenuto comunque che *"le strutture infisse nel fondo del mare territoriale sono soggette al potere impositivo dell'ente territoriale e sono soggette ad ICI"*.

Questi, in particolare, i passaggi motivazionali della sentenza in commento:

1. *tutti i fabbricati siti nel territorio dello Stato sono imponibili e l'iscrizione catastale non può considerarsi condicio sine qua non ai fini impositivi, "essendo soggetti ad ICI tutti gli immobili, ancorché non accatastati e potendo essere determinata l'imposta in base ai criteri residuali, ove applicabili, previsti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 6 del d.l. 11 luglio 192, n. 33"*.
2. *"le piattaforme stabilmente assicurate al suolo demaniale marino debbono essere accatastate";*
3. *le piattaforme petrolifere sono classificabili nella categoria D/7 svolgendosi su di esse "operazioni qualificabili quali attività industriali";*
4. *"deve ritenersi esistente una potestà degli enti locali nell'ambito del mare territoriale fino ad una distanza di 12 miglia marine, paragonabile a quella esercitata sul proprio territorio con estensione della sovranità dello Stato e, per esso, dei relativi Comuni, sul mare territoriale";*
5. *"anche se il mare non è ricompreso tra i beni del demanio marittimo tuttavia i beni infissi nel fondo del mare territoriale sono equiparabili a quelli del demanio marittimo";*

6. le piattaforme svolgono un'attività produttiva suscettibile di valutazione economica ed idonea a produrre un reddito proprio e sono funzionali allo stoccaggio e al trattamento dei prodotti estratti da immettere nelle condutture dopo la lavorazione del materiale. *“Ogni fase ha una propria autonomia, ancorché funzionale alle altre, circostanza che ne esclude la qualificazione di pertinenzialità... le piattaforme costituiscono, invero, un cespite economico indipendente e distinto rispetto alla centrale di terra, ciascuno dotato di una sua utilitas e, trattandosi di cespite autonomo, va accatatauto autonomamente e non quale pertinenza della centrale a terra”.*

In conclusione la Cassazione, statuendo nel senso dell'assoggettabilità ad ICI delle piattaforme petrolifere, ha rinviato alla Commissione Tributaria competente per l'individuazione della base imponibile del tributo, da determinarsi sulla base del valore di bilancio dei manufatti mediante il c.d. metodo stratificato.

Sul tema constano peraltro anche il seguente pronunciamento: Corte di Cassazione, sez. trib., sentenza 27 giugno 2005, n. 13794

[Corte di Cassazione, sentenza n.3618 del 24 febbraio 2016](#)



IMU: gli stabilimenti balneari sono esenti

Gli stabilimenti balneari di "**facile rimozione**" non devono pagare l'Imu. Lo ha ribadito la sesta sezione della Corte di Cassazione, presieduta da Mario Cicala, che con una sentenza dello scorso 12 gennaio (n. 263/2016) ha confermato quanto già deciso dalla Commissione tributaria regionale di Salerno.

Secondo la Corte di cassazione, ai fini dell'imposizione Imu gli stabilimenti balneari devono essere esenti ove consistano in una struttura non stabile collocata a tempo determinato sulla spiaggia. Va quindi da subito evidenziato come la pronuncia che attribuisce l'esonero dall'Imu sia valida solo per le strutture balneari smontabili. Per quanto riguarda le opere stabili, la sentenza afferma invece che in questo caso *“la posizione del concessionario è assimilabile a un diritto di proprietà con conseguente applicazione dell'Ici”* (oggi Imu). Insomma, chi ha lo stabilimento accatatauto dovrà continuare a pagare l'Imu (il che è comunque positivo, poiché equivale al riconoscimento della proprietà della struttura).

La sentenza chiude un lungo contenzioso tra uno stabilimento balneare del Cilento e l'amministrazione comunale. Lo stabilimento, difeso dall'avvocato Nunzio Boccia (che ci ha gentilmente inviato la documentazione), aveva avviato un procedimento giuridico contro il Comune che pretendeva di applicare a tutti stabilimenti balneari l'imposta comunale sugli immobili (Ici ai tempi del contenzioso; oggi Imu).

La Corte di cassazione, invece, stabilisce un importante principio, e cioè che l'applicabilità dell'Imu all'impresa balneare va valutata caso per caso. *«Il ricorso del Comune è infondato - afferma la sentenza - perché è stata accertata l'inesistenza di strutture (fisse) idonee a consentire l'applicazione della tassa».*

La sentenza costituisce un importante precedente giudiziario, poiché può essere applicata ai numerosi altri stabilimenti balneari.

Corte di Cassazione, sentenza n.263 del 12 gennaio 2016



ICI: coniuge assegnatario

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 2675 del 10 febbraio scorso ha ribadito il principio secondo cui, in tema di ICI, il coniuge affidatario dei figli al quale sia assegnata la casa di abitazione posta nell'immobile di proprietà (anche in parte) dell'altro coniuge non è soggetto passivo dell'imposta per la quota dell'immobile stesso sulla quale non vanta il diritto di proprietà ovvero un qualche diritto reale di godimento; con il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione personale o di divorzio, infatti, viene riconosciuto al coniuge un atipico diritto personale di godimento e non un diritto reale, sicché in capo al coniuge non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di uno di quei diritti reali di godimento, specificamente previsti dalla norma, costituenti l'unico elemento di identificazione del soggetto tenuto al pagamento dell'imposta.

La questione prende i origine da un contenzioso tra marito e moglie dove quest'ultima proponeva ed otteneva un decreto ingiuntivo nei confronti del marito per le somme derivanti alla parte dell'ICI sull'immobile di comproprietà oggetto dell'assegnazione.

Il marito proponeva innanzi al Giudice opposizione a decreto ingiuntivo.

Il Tribunale e la Corte di Cassazione chiariscono sulla scia di precedenti pronunce sulla questione, che il coniuge al quale è stata assegnata la casa coniugale di comproprietà non è

soggetto passivo dell'imposta per la quota dell'immobile stesso sulla quale non vanta un diritto di proprietà ovvero un diritto reale di godimento.

L'assegnazione della casa coniugale, infatti, non costituisce un diritto reale di godimento.

Manca in capo all'assegnatario un diritto di proprietà o un diritto reale minore e pertanto manca l'elemento che permette una identificazione del soggetto tenuto al pagamento dell'imposta. In conclusione quindi il coniuge assegnatario non poteva essere il soggetto passivo dell'imposta per la quota dell'immobile sul quale non vanta un diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento. Il coniuge che vanta la proprietà di una quota dell'immobile è quindi tenuto al pagamento dell'ICI per la sua quota.

Cassazione, sentenza n. 2675 del 10 febbraio 2016

Da notare che tale previsione oggi non risulta più attuale. Ai sensi dell'art. 4, comma 12-quinquies decreto-legge 2 marzo 2012 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012 n. 44 ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Quindi diviene soggetto passivo il coniuge assegnatario (il quale solitamente la adibisce ad abitazione principale, quindi tale immobile, con le relative pertinenze, diviene esente).

Medesima previsione risulta applicabile anche ai fini TASI in forza dell'interpretazione estensiva proposta dal MEF nelle risposte Faq del giugno 2014.



Tassa rifiuti: gli “assimilati” pagano la Tassa

Ai sensi dell'articolo 68, D.Lgs 507/1993, la tassa rifiuti è dovuta sugli “assimilati agli urbani” individuati dal regolamento comunale a prescindere che il produttore volontariamente provveda a smaltirli in proprio.

La Cassazione nella sentenza n.1501 del 27 gennaio scorso conferma il proprio orientamento in tema Tarsu ribadendo che se il regolamento comunale ha dichiarato l'assimilabilità di certi rifiuti speciali agli urbani, il produttore deve essere assoggettato all'imposta senza che assuma rilievo che egli volontariamente provveda a smaltirli in proprio.

Si ricordi inoltre che, ai fini dell'attuale taxa rifiuti (TARI) prevista dalla L. 147/2013, per quanto riguarda gli "assimilati agli urbani" il Comune nella determinazione della Tari deve definire le riduzioni della quota variabile del tributo proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo (solo riciclo, che è una delle forme di recupero), direttamente o tramite soggetti autorizzati.

Corte di cassazione, sentenza n. 1501 del 27 gennaio 2016



Tassa rifiuti: il piano finanziario

Il piano finanziario della taxa rifiuti presentato dal gestore del servizio non può essere approvato in modo acritico dal Comune che deve valutare la congruità della diversa tassazione tra abitazioni e alberghi.

Il Tar Puglia, con la sentenza del 3 marzo scorso n.426 ha di fatto annullato la delibera del Consiglio Comunale di un comune pugliese riguardante l'approvazione del piano finanziario e tariffario della Tari 2014 che agevolava le utenze domestiche a scapito di quelle non domestiche come gli alberghi dando per assodata senza motivarla la maggiore capacità di produrre rifiuti delle seconde.

Il Comune si era limitato a recepire il piano finanziario proposto dal gestore senza analizzarlo come è suo obbligo quale organo di indirizzo politico che deve dettare anche le "politiche fiscali" sulla Tari non lasciandole totalmente in mano all'Ente gestore.

Oltretutto dal piano tariffario emergeva una politica di protezione dei nuclei familiari a scapito delle utenze non domestiche come gli alberghi, cosa che da un lato tradisce l'obiettivo della taxa di colpire l'effettiva capacità di produzione rifiuti, dall'altro finisce per essere una sorta di "redistribuzione del reddito" che può essere perseguita solo in sede di tassazione sul reddito (art.53 Cost.) non in sede di tassazione sui rifiuti.

Tar Puglia, sentenza n.426 del 3 marzo 2016



Tassa rifiuti: i rifiuti speciali fanno discutere

Con atto depositato in data 21/12/2010 un Comune della provincia di Campobasso proponeva appello avverso la decisione n. 307 del 05.10.2009 con la quale la Commissione Tributaria

Provinciale di Campobasso, aveva accolto il ricorso proposto di una S.a.s. relativo all'avviso di accertamento TARSU per l'anno di imposta 2004.

L'appellante lamentava che erroneamente i giudici di prima istanza avevano ritenuto non assoggettabile all'imposizione Tarsu l'area esterna di una stazione di servizio in quanto produttiva prevalentemente di rifiuti speciali il cui recupero e smaltimento veniva espletato da ditte specializzate con oneri a carico del produttore dei rifiuti medesimi.

In proposito il Comune evidenziava che i giudici di prima istanza erano incorsi in un duplice errore in quanto "in primis", come da consolidata giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, incombeva al contribuente l'onere di fornire all'amministrazione comunale l'esistenza di una causa di esenzione dall'imposizione e quella relativa alla delimitazione delle aree.

Evidenziava ulteriormente che la norma richiamata in sentenza per giustificare l'esenzione di alcune zone dalla tassazione circoscriveva tale ipotesi esclusivamente alle aree su cui si producono abitualmente ed esclusivamente rifiuti speciali, tossici o nocivi, mentre nella fattispecie in esame la stessa Commissione Tributaria Provinciale aveva affermato che si era in presenza di un possibile sversamento giornaliero di piccole quantità di carburanti.

Nel costituirsi in giudizio la società eccepiva l'infondatezza e la pretestuosità dei motivi adottati a sostegno dell'appello e chiedeva la conferma dell'impugnata decisione che appariva, a suo parere, correttamente e convincentemente motivata nel merito.

Proponeva poi appello incidentale quanto all'aspetto riguardante la non giustificata compensazione delle spese di giudizio.

La Commissione nell'emettere sentenza osserva che il presupposto giuridico della TARSU, tenuto conto delle finalità (pubblica igiene e salubrità), tutelate dal legislatore, è quella di eliminare tutti i rifiuti solidi (definibili "urbani") prodotti da insediamenti, permanenti e/o provvisori, di comunità umane.

L'art. 62 del D.lgs. 507/1993 considera come presupposto della tassa "l'occupazione o la detenzione di locali ed aree scoperte a qualsiasi uso adibiti", escludendo alcune categorie di immobili; il successivo articolo individua i soggetti passivi del tributo in "coloro che occupano o detengono i locali o le aree scoperte di cui all'art. 62". Va ulteriormente evidenziato che la Corte di Cassazione, in materia di Tarsu allorché vigeva la disposizione contenuta nell'art. 62, comma

3, aveva ritenuto che la detassazione per la produzione di rifiuti speciali non assimilati agli urbani si configurava come un'esenzione, come tale comportante, per la sua fruizione, una serie di adempimenti a carico del contribuente che ne invocava l'applicazione (vedasi sentenze della Corte di Cassazione n. 12773/2009 e n. 18497/2010).

Tanto debitamente premesso, la Commissione osserva che, per quanto attiene ai rifiuti speciali, tossici e nocivi, la produzione degli stessi non è considerata come causa di esclusione dall'imposta, ma il terzo comma dell'art. 62 del citato decreto pone soltanto la regola di non conteggiare nella determinazione della superficie tassabile le aree nelle quali, di norma, si producono rifiuti di tale tipo.

Occorre, infatti, considerare che l'art. 70 del decreto legislativo n. 507 del 1993 impone ai soggetti di cui all'art. 63 l'obbligo della denuncia. In definitiva, incombe all'iniziativa dell'impresa produttrice di rifiuti non urbani o a questi non assimilati l'onere di fornire all'amministrazione comunale i dati precisi per delimitare le zone che non concorrono a determinare la complessiva superficie imponibile. Pertanto, per quanto attiene alla quantificazione della tassa, è posto a carico dell'interessato, oltre all'obbligo di dichiarazione, quello di fornire una serie di informazioni che consentano la corretta applicazione del tributo, in modo che si tenga conto dell'incidenza delle aree nelle quali si producono rifiuti esclusi o di quelle inidonee alla produzione di rifiuti.

Una costante giurisprudenza della Corte (si vedano, fra le altre, le sentenze 8 gennaio 1997, n. 84; 2 settembre 2002, n. 12749 e 12752 e, 9 marzo 2004, n. 4766), ha affermato che i casi di non sottoposizione a tributo, in quanto incidenti sull'obbligazione, devono essere allegati e provati, in quanto al pagamento della tassa sono tenuti astrattamente tutti coloro che occupano o detengono immobili nel territorio comunale per cui le esenzioni, anche parziali, come quelle dipendenti dall'utilizzazione di locali per lavorazioni industriali, si pongono come eccezioni alla regola generale di sottoposizione al tributo, e pertanto l'interessato deve fornire la prova delle condizioni che giustificano l'esenzione.

Ne consegue che l'incertezza circa l'esistenza o l'estensione di superfici inidonee alla produzione di rifiuti, ovvero destinate a lavorazioni da cui originino soltanto rifiuti non assimilati e l'incidenza quantitativa degli stessi sul totale complessivo dei rifiuti prodotti comporta la legittimità dell'applicazione della tassa per l'intera area. Come ha esattamente rilevato la difesa

del Comune, era quindi onere dell'utente indicare e delimitare con precisione le aree inidonee alla produzione di rifiuti e quelle adibite alla produzione di rifiuti speciali, per cui, in mancanza di adeguate indicazioni e documentazione, tutta la superficie utilizzata doveva essere considerata soggetta al tributo.

In definitiva, erroneamente i giudici della Commissione Provinciale hanno affermato che il collocamento di una cisterna di raccolta delle acque e il periodico svuotamento della stessa costituissero elemento idoneo per ritenere non sottoponibile a tassazione l'intera area della stazione di servizio.

L'appello principale va pertanto accolto e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata decisione, confermato l'avviso di accertamento impugnato.

Ctr Campobasso, sentenza n.7 del 8 gennaio 2016



Imposta di pubblicità: le insegne di esercizio non versano l'imposta

La sentenza n. 325/2015 della Ctr Sardegna ha ricordato che per le insegne di esercizio non è prevista l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità.

La controversia in oggetto riguardava la segnaletica installata all'interno di un parcheggio aeroportuale da una società di autonoleggio di veicoli senza conducente. L'insegna, recante il logo della società, non è stata considerata dai giudici come portatrice di uno specifico messaggio pubblicitario, bensì come semplice mezzo per identificare l'area adibita al parcheggio delle vetture a noleggio. Dunque, non avendo intento pubblicitario ma principalmente informativo, l'insegna è stata dichiarata esente dall'imposta di pubblicità.

Ctr Sardegna, sentenza n.325/2015



Tassa Rifiuti: l'immobile non utilizzato non paga la Tassa

Riproponiamo una sentenza della CTR di Roma del 2014 per chiarire alcuni principi che ancor oggi generano dubbi interpretativi sul pagamento della Tassa rifiuti per quegli immobili (secondo case) tenuti a disposizione e di proprietà di contribuenti che già versano la Tassa per la propria abitazione principale.

“Il contribuente che dimostra di pagare già la Tari (in passato Tarsu e prima ancora Tares) sull’immobile dove ha la residenza, non è più obbligato a pagarla anche sull’appartamento, sempre di sua proprietà, ma disabitato”.

Lo ha precisato la Commissione Tributaria Regionale di Roma con una recente sentenza (sent. n. 7001/2014) che ha annullato un avviso di accertamento per omessa dichiarazione della Tari e mancato pagamento del relativo tributo. Il contribuente, dal canto suo, invocava la nullità dell’atto sostenendo che, nell’immobile, non aveva mai abitato. I giudici di secondo grado gli hanno dato ragione.

Infatti, secondo i giudici, “non si deve pagare tale imposta sui rifiuti relativa a un determinato immobile se quest’ultimo, nel periodo riguardante l’accertamento, è rimasto inoccupato”. Ovviamente è a carico del contribuente dimostrare il fatto che comunque l’abitazione è rimasta del tutto inoccupata anche per quanto riguarda la presenza di mobili ed elettrodomestici o l’attivazione delle utenze come acqua, luce e gas. Nel caso di specie, tale circostanza era stata dimostrata a mezzo di dichiarazione spontanea inviata dal ricorrente al Comune di Roma e dal fatto che il contribuente, nello stesso periodo, ha abitato in un altro immobile, dove gli è stata inviata, per gli stessi anni, la Tarsu.

Non si può negare che il Ministero abbia più volte precisato che la presenza di arredo o l’attivazione delle utenze (per esempio, l’acqua o la luce) costituiscono presunzione semplice dell’occupazione dell’immobile. Ma è sempre concesso al contribuente dimostrare il contrario, ossia il fatto che comunque l’abitazione è rimasta del tutto inoccupata. Ovviamente, la mancanza di allacciamenti può essere provata attraverso documentazione scritta, e questo è sufficiente per ottenere la cancellazione della tassa. Per verificare, invece, l’assenza di arredi è necessaria un’ispezione sul luogo, che quasi nessun Comune fa. E allora possono supplire altre prove, come per esempio il fatto che il contribuente abbia sempre abitato un altro immobile e per quest’ultimo abbia corrisposto il relativo tributo sui rifiuti.

Ctr Roma, sentenza n. 7001/2014

L' Approfondimento

a cura di Fabio Garrini¹

Legge di stabilità 2016 – il punto sulle novità dei tributi locali

Nel presente approfondimento tratteremo ancora le novità introdotte dalla legge di Stabilità, nella parte in cui interviene a modificare la tassazione comunale degli immobili, interessando diverse fattispecie: nello specifico analizzeremo la previsione riguardante la riduzione per l'uso gratuito dell'abitazione concesse ai familiari, alla luce della recente risoluzione illustrativa del MEF che ha provveduto a fornire alcuni importanti chiarimenti operativi. Consta anche il parere dell'IFEL (istituto di ricerca dell'ANCI, l'Associazione che riunisce i Comuni italiani) che nelle FAQ pubblicate il 24 febbraio ha dato alcune utili interpretazioni. Concluderemo la rassegna con il trattamento TASI riguardante la fattispecie degli "immobili invenduti" e, sempre con riferimento al tributo sui servizi indivisibili, analizzeremo il regime impositivo delle procedure concorsuali.

La Legge di Stabilità 2016 (L. 208/15) interviene sulla materia dei tributi locali: oltre alla completa esenzione per l'abitazione principale (già era esente ai fini IMU, ora lo diviene anche ai fini TASI), della quale abbiamo già parlato nella precedente uscita, vengono anche introdotte agevolazioni relativamente agli immobili dati uno uso gratuito ai familiari, nonché la ridefinizione della tassazione per i terreni agricoli e la revisione delle rendite per i fabbricati industriali (i cosiddetti "imbullonati"), anch'essa già trattata. Da segnalare, inoltre, alcuni importanti chiarimenti resi dal MEF nel corso dei forum di gennaio, soprattutto l'indicazione relativa alla TASI dovuta per i fabbricati sottoposti a procedure concorsuali.

Provvediamo quindi a completare il riassunto delle novità che sono andate ad impattare sui tributi locali, completando l'analisi con i chiarimenti che ad oggi sono già stati forniti.

¹ Articolo pubblicato sulla Circolare Tributaria edita da Gruppo Euroconference spa.

La riduzione per i fabbricati in uso gratuito

Una delle fattispecie più note di assimilazione all'abitazione principale è (o, a questo punto, visto l'intervento recato dalla Legge di Stabilità, occorre dire, era) quella relativa agli immobili offerti in uso gratuito ai familiari del contribuente. L'uso gratuito ai familiari era infatti già previsto quale assimilazione all'abitazione principale nella disciplina vigente al 31.12.2015 (assimilazione facoltativa, quindi il singolo Comune sceglieva se introdurla o meno), ma con previsioni piuttosto limitanti; l'uso gratuito poteva riguardare esclusivamente l'unità immobiliare offerta in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (quindi padre / figlio o figlio / padre, mentre ogni altro grado di parentela non risultava ammesso) che la utilizzano come abitazione principale. Inoltre il Comune doveva scegliere tra uno dei seguenti parametri:

- l'agevolazione doveva operare limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500;
- oppure, doveva risultare subordinata al fatto che il comodatario appartenesse ad un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.

Tale assimilazione è stata soppressa a favore di una riduzione del 50% della base imponibile, con la differenza, comunque, che tale previsione è *ex lege*, quindi risulta comunque applicabile senza necessità di una specifica deliberazione comunale in tal senso.

Uso gratuito: l'evoluzione		
	2015	2016
Applicazione	Facoltativa (serviva delibera comunale in tal senso)	Ex lege (si applica senza necessità di delibera)
Beneficio	Assimilazione abitazione principale	Riduzione 50%
Requisiti	Limite di rendita o ISEE	vincolo su numero e ubicazione immobili

Sul punto interviene la risoluzione 1/DF/16 affermando che il Comune, dal 2016, non può introdurre assimilazioni per tali immobili, ma comunque ha la facoltà di prevedere delle specifiche aliquote ridotte. Al riguardo, la fondazione IFEL osserva che qualora il Comune abbia in passato introdotto un'aliquota ridotta per tali concessioni in uso gratuito (anche con requisiti diversi da quelli previsti per la riduzione al 50%), tale aliquota ridotta non può essere eliminata (a causa del blocco all'aumento delle aliquote introdotta dalla stessa Legge di Stabilità 2016). Per applicare tale eventuale aliquota ridotta non serve la registrazione del contratto di locazione, a meno che non sia il Comune stesso, nel proprio regolamento, a richiedere tale adempimento.

Peraltro, se si rispettano i requisiti per entrambe le agevolazioni, si possono applicarle entrambe (quindi la riduzione al 50% si applicherebbe all'aliquota ridotta).

Dopo una prima formulazione della norma davvero cervellotica, la versione definitiva dell'agevolazione contenuta nella Legge di Stabilità approvata introduce nel 2016 un beneficio più funzionale, ma comunque interessato da moltissime limitazioni. Nella versione definitiva vigente dal 1 gennaio 2016 si rinviene una previsione che conferisce una agevolazione poco efficace, ma che può senz'altro trovare una applicazione molto più ampia rispetto alla prima ipotesi. Il c. 10 della L. 208/15 introduce nell'art. 13 c. 3 del DL 201/11 la lettera 0a:

«per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali 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, a condizione che il contratto sia registrato e 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 nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»;

Da segnalare che la stessa norma richiede, quale condizione per l'applicazione del beneficio, la presentazione della dichiarazione IMU / TASI al Comune di ubicazione dell'immobile: diviene quindi necessario attestare la volontà di fruire della agevolazioni attraverso la presentazione della dichiarazione al Comune, a pena di decadenza. Pertanto, la dimenticanza di tale adempimento non sarà oggetto di sanzione, ma farà perdere alla radice la possibilità di fruire dell'agevolazione; a parere di chi scrive, comunque, non pare esclusa la possibilità che il Comune introduca l'utilizzo di uno specifico modulo da utilizzare per effettuare tale comunicazione, da rendersi entro il termine di presentazione del modello IMU/TASI.

Per fruire dell'agevolazione sono previsti numerosi requisiti, da rispettare tutti congiuntamente: il mancato rispetto di uno solo di questi fa perdere il diritto all'agevolazione. Su tali previsioni è recentemente intervenuto il MEF con la risoluzione 1/DF/16 per chiarire numerosi aspetti:

1. **Contratto registrato.** Il primo requisito che occorre rispettare per poter beneficiare dell'agevolazione è di tipo formale: il contratto di comodato deve essere registrato, registrazione che comporta il pagamento di un'imposta di registro di € 200, oltre ad imposta di bollo. Il comodato può essere anche verbale in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena nullità, ai sensi dell'art. 1350 del codice civile. Sul punto il MEF chiarisce che:

- qualora il contratto di comodato su beni immobili sia redatto in forma scritta, la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto (art. 13 DPR 131/86). Poiché IMU e TASI sono calcolate a mesi interi, comprendendo il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni, per beneficiare dell'agevolazione sin dal mese di gennaio 2016 il contratto di comodato redatto in forma scritta doveva essere stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato entro lo scorso 5 febbraio.
- per quanto concerne i contratti verbali non è prevista la registrazione, salvo il caso di enunciazione secondo quanto previsto dall'art. 22 DPR 131/86: "*se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate*". Pertanto, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto, la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del

modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato *“Contratto verbale di comodato”*. Con una nota del 29 gennaio il MEF aveva chiarito che **per i contratti verbali già in essere alla data del 1 gennaio 2016, stante la non obbligatorietà della registrazione, per poter usufruire dell'agevolazione ai fini dell'IMU e della TASI, sin dall'entrata in vigore della legge di Stabilità 2016, la registrazione deve essere effettuata entro il 1° marzo 2016**. Ciò in applicazione della norma dello Statuto del contribuente in secondo cui *“in ogni caso, le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti”*.

2. **Immobile.** L'immobile oggetto del comodato gratuito deve essere destinato dal comodatario ad abitazione principale e deve essere non di lusso, quindi categoria catastale abitativa diversa da A/1, A/8 e A/9. Come precisato dal MEF, nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti di un immobile per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

3. **Rapporto di parentela.** Il rapporto tra comodante e comodatario deve essere di parentela entro il primo grado, quindi è ammessa l'agevolazione nei comodati da padre a figlio ovvero da figlio a padre.

Sul punto il MEF evidenzia che nel caso in cui l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.

4. **Comodante.** Il comodante deve risiedere e avere dimora nello stesso Comune in cui vi è l'immobile dato in comodato. Non sono previste deroghe a tale previsione, per cui se il comodante ha la residenza in altro Comune, quand'anche fosse per motivi di forza maggiore (ricovero in strutture sanitarie ovvero per motivi di lavoro, come accade per il personale dell'esercito e delle forze dell'ordine), tale requisito non risulta soddisfatto, quindi verrebbe meno il diritto a fruire dell'agevolazione. Sul punto pare lecito attendersi una

interpretazione estensiva, che però al momento non è contenuta nella risoluzione 1/DF/16. Al riguardo l'IFEL osserva un problema per il soggetto non residente in Italia, ma iscritto all'AIRE: se egli possiede in Italia due immobili, uno dato in comodato al figlio, l'altro tenuto a disposizione, quindi assimilato all'abitazione principale se egli è pensionato nel paese di residenza, non essendo formalmente residente nel Comune, non può beneficiare della riduzione su quello dato in comodato.

5. **Altri immobili del comodante.** Questo è il requisito più vincolante tra tutti quelli richiamati. Il comodante non deve possedere alcun altro immobile in Italia, ad eccezione di un solo altro immobile (anche questo non di lusso, quindi diverso da A/1, A/8 e A/9) adibito ad abitazione principale da lui stesso.

Su questo punto il MEF ha chiarito che il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo (ad esempio un terreno, ovvero un magazzino) non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in commento. Tale irrilevanza vale anche per il possesso delle pertinenze, in quanto le stesse non possono considerarsi immobili ad uso abitativo.

Non risulta inoltre essere ostativo il possesso di un immobile classificato catastalmente quale abitativo, ma qualificato rurale strumentale ai fini IMU (l'art. 9 c. 3-bis del DL 557/93 definisce infatti come strumentale anche l'immobile destinato *“ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento”*.)

Viene poi evidenziato come tale verifica vada condotta sul singolo comproprietario: nel caso in cui, ad esempio, due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un Comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie; questo a patto che in capo alla moglie venga rispettato il requisito di assenza degli altri immobili. Il marito, al contrario, dovrà corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.

Da notare, come precisato dal MEF, che il vincolo sul possesso degli altri immobili opera anche nel caso di possesso di una sola quota di questo. Nell'ipotesi in cui un soggetto

possieda due immobili ad uso abitativo di cui uno in comproprietà in un Comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo, posseduto al 100% e concesso in comodato, si deve ritenere che non sia applicabile la disposizione di favore. Tale preclusione avviene indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, poiché in tale fattispecie l'esclusione è determinata dalla circostanza che il soggetto non possieda un solo immobile in Italia così come richiesto dalla norma di favore. Questa previsione potrebbe essere oltremodo penalizzata nel caso di eredità: se infatti il contribuente dovesse aver ereditato, ad esempio, la quota di 1/6 dell'abitazione della prozia, magari di un fabbricato abitativo di valore irrisorio, comunque tale quota di proprietà costituirebbe pregiudizio a poter applicare l'agevolazione in commento. A conferma di tale posizione, l'IFEL osserva che anche la quota di possesso millesimale sull'immobile utilizzato dal custode, trattandosi di fabbricato a destinazione abitativo, esclude l'applicazione della riduzione su altro immobile da concedere in uso al figlio.

L'IFEL osserva poi che la nuda proprietà su di un immobile, non è ostativa a beneficiare della riduzione sull'immobile in piena proprietà da dare in uso al figlio.

Altro caso che potrebbe verificarsi è la presenza di un immobile di proprietà del contribuente utilizzato dalla madre a titolo di diritto di abitazione: la presenza di tale immobile costituisce pregiudizio a beneficiare dell'uso gratuito per altro immobile da concedere alla figlia? La norma esclude che vi debba essere il "possesso" di un altro immobile, nozione che pare logico intendersi ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 504/92, ossia il possesso qualificato che faccia sorgere l'obbligo di corrispondere l'imposta. La proprietà di un immobile gravato da un diritto di abitazione a favore di un terzo non integra tale fattispecie di possesso e, pertanto, sarebbe un immobile irrilevante per tale verifica.

Da notare che, se il contribuente possiede un immobile e lo utilizza a titolo di diritto di abitazione, questo rileva come immobile nel computo degli immobili ostativi.

Del tutto irrilevante è invece l'immobile di cui il contribuente è inquilino.

L'agevolazione in commento si applica, oltre che all'IMU, anche alla TASI. A questo proposito, il MEF precisa che il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non deve adempiere all'obbligazione relativa alla TASI, in quanto esente per tale quota (è sua abitazione principale). Il comodante, al contrario, se ricorrono tutte le condizioni

precedentemente commentate, verserà la TASI – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo all'anno 2015 (quota compresa tra il 90% ed il 70%). Solo nel caso in cui non sia stata determinata la predetta percentuale il comodante è tenuto ad applicare la TASI nella misura pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

Gli invenduti delle imprese pagano la TASI

La Legge di Stabilità 2016 interviene anche sul tema dei fabbricati invenduti delle imprese di costruzione, stabilendo il trattamento TASI, con una previsione purtroppo non favorevole alle imprese.

Si ricorda che l'art. 2 del DL 102/13 aveva introdotto, sin dal 1 luglio 2013, l'esenzione ai fini IMU a favore dei *“fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”*.

La norma fissa degli specifici paletti da rispettare al fine di poter legittimamente rientrare nell'ambito di applicazione della disposizione in commento:

- prima di tutto occorre notare come si faccia riferimento ai soli “fabbricati”, mentre le altre tipologie di immobili non possono in alcuna maniera rientrare nell'esenzione. In particolare sono ordinariamente tassate le aree fabbricabili che sono oggetto di normale prelievo tanto prima dei lavori di edificazione quanto nel corso della costruzione. Va infatti ricordato che l'immobile in corso di costruzione (così come l'immobile sul quale vengono effettuati interventi di ripristino, ai sensi dell'art. 5 c. 6 del DLgs 504/92) deve essere inquadrato nella fattispecie delle aree edificabili: questo significa che tutte le immobiliari che attendono ad accatastare i fabbricati (situazione affatto rara quando non si riesce a collocare sul mercato detti immobili) dovranno continuare a pagare sulla base del valore venale dell'area. L'agevolazione riguarda tanto i fabbricati abitativi quanto quelli a destinazione strumentale.
- L'esonero è concesso unicamente a favore dell'impresa costruttrice, ma non necessariamente deve trattarsi di immobiliari di costruzione. L'agevolazione spetta infatti all'impresa che ha costruito l'immobile anche se tale attività non è la propria attività tipica, così come all'impresa che costruisce occasionalmente. Si intendono imprese costruttrici, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri,

anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori (quindi affidano a terzi in appalto la costruzione). Sul punto, il Ministero è intervenuto a specificare che analogo trattamento spetta, oltre che ai fabbricati di nuova costruzione, anche ai fabbricati risultanti da interventi di recupero: nella Risoluzione 11/DF dell'11 dicembre 2013 il Dipartimento delle Finanze ha stabilito che *“nel concetto “fabbricati costruiti” delle norme in esame possa farsi rientrare anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”* L'esenzione risulta operativa a partire dalla data di fine dei lavori mentre, in precedenza, l'imposta è dovuta quale area edificabile.

- Il presupposto per il riconoscimento dell'esonero è il fatto a che l'immobile sia destinato alla vendita, aspetto peraltro difficile da verificare; non pare infatti del tutto dirimente che l'impresa abbia classificato il bene nell'ambito delle rimanenze (anche se potrebbe essere un forte elemento a sostegno della destinazione che si è intesa dare a tale immobile). L'importante è comunque che l'immobile non venga locato. Su questo punto si discute se una locazione faccia venir meno in maniera irreversibile il diritto all'esonero, ovvero se, una volta terminata la locazione, detto immobile possa tornare a beneficiarne. Sul punto consta una interpretazione ministeriale ufficiosa che porterebbe a concludere in senso negativo: aver destinato l'immobile alla locazione farebbe quindi perdere per sempre, in relazione ad esso, il diritto all'esenzione in commento. Non si esclude, invece, la possibilità che l'immobile che venga utilizzato direttamente, magari per un limitato periodo di tempo.

Già dal 2014 si sono posti dubbi applicativi relativi alla TASI: la norma richiamata si riferisce esclusivamente al tributo comunale maggiore, ma va altresì segnalato che, al momento dell'emanazione del DL 102/13, ancora la TASI non esisteva. A parere dei più (compreso chi scrive), il trattamento più logico pareva quello dell'estensione dell'esenzione anche alla TASI: l'esonero IMU era stato introdotto per attenuare il carico tributario in relazione a queste situazioni delicate, alla luce della pesante crisi economica che interessa il settore edilizio; d'altro canto ha poco senso che si fissi un prelievo a favore del Comune per immobili che non vengono utilizzati, soprattutto in relazione ad un'imposta che dovrebbe finanziare i servizi offerti dai Comuni (tali immobili, essendo inutilizzati, assorbono ben pochi servizi).

La Legge di stabilità interviene sul punto con il c. 14, inserendo alla fine del c. 678 della L. 147/13, i seguenti periodi: *“Per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l’aliquota è ridotta allo 0,1 per cento. I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all’azzeramento”*.

Viene quindi fugato ogni dubbio circa il trattamento TASI di tali immobili, che quindi divengono imponibili al fine dell’imposta sui servizi, attraverso la previsione di una specifica aliquota: il Comune può quindi valutare l’incidenza del prelievo per tali immobili, con un massimo del 2,5 per mille. L’aliquota di riferimento è fissata al 1 per mille, il che significa che se nel regolamento non viene disciplinata tale previsione, il prelievo avverrà in tale misura.

Viene da chiedersi quale sia l’effetto di tale previsione sulle annualità pregresse (2014 – 2015) per le quali si era posto il dubbio applicativo: alla norma il Legislatore non ha assegnato esplicita forza interpretativa. Chi scrive ritiene che tale mancata indicazione conferisca invece forza novativa alla previsione, di fatto confermando l’esonero per il passato. Non mancheranno da parte di alcuni Comuni tentativi di recupero della TASI su tali immobili per le due annualità richiamate.

Qualora il Comune abbia in passato deliberato un’aliquota specifica per tale categoria di fabbricati, questa potrà applicarsi automaticamente anche al 2016, purché sia entro il nuovo limite previsto al 2,5 per mille; in caso contrario, osserva l’IFEL, deve ridurla al 2,5 per mille, ovvero ad un livello inferiore.

		Fabbricati invenduti	
		2015	2016
IMU	→	esenti	esenti
TASI	→	Applicazione dubbia	Imponibili (0 - 2,5 per mille)

La TASI degli immobili caduti in fallimento

L'ultima questione che occorre esaminare è legata al corretto pagamento della TASI in relazioni ai fabbricati posseduti da contribuenti assoggettati da procedure concorsuali.

L'unica previsione riguardante detti immobili è rinvenibile nel c.6 dell'art. 10 del D.Lgs. n.504/92 che dispone quanto segue: *“Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.”*

In particolar modo interessa la seconda parte di tale disposizione, che fissa una particolare regola per il versamento dell'imposta relativa al periodo fallimentare: il tributo deve essere versato entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento. Detto versamento riguarda l'imposta complessivamente dovuta, calcolata su ciascun anno o frazione di anno, dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data della cessione del bene. Il co.173 della L. n.296/2006, modificando l'art. 10 c. 6 del D.Lgs. 504/92, ha posto esplicitamente tale obbligo a carico del curatore.

Tale disposizione, originariamente introdotta ai fini ICI, risulta essere applicabile ai fini IMU per esplicito rinvio operato dall'art. 9 c.7 del D.Lgs. 23/2011.

Il dubbio sorge con riferimento alla TASI, per la quale non esiste alcuna norma specifica a regolamentare la fattispecie: l'interrogativo è proprio legato alla possibilità di applicare, anche al tributo sui servizi, la sospensione degli oneri di versamento relativi al maxi-periodo fallimentare. Il problema deriva dalla tecnica legislativa poco convincente: la TASI è stata infatti introdotta dalla L. 147/13 con specifiche disposizioni e parziali rimandi alla disciplina IMU.

A sostegno della prima tesi – quella dell'equiparazione tra i due tributi – depone il fatto che, nella disciplina IMU, tale differimento è legato alle difficoltà finanziarie che sono connaturate nella procedura fallimentare (quantomeno all'avvio), difficoltà che necessariamente interessano anche il tributo sui servizi.

Inoltre vanno notate le somiglianze tra i due tributi, per cui nella disciplina TASI non vi sarebbe una specifica previsione applicabile solo a causa della dimenticanza del Legislatore, non perché

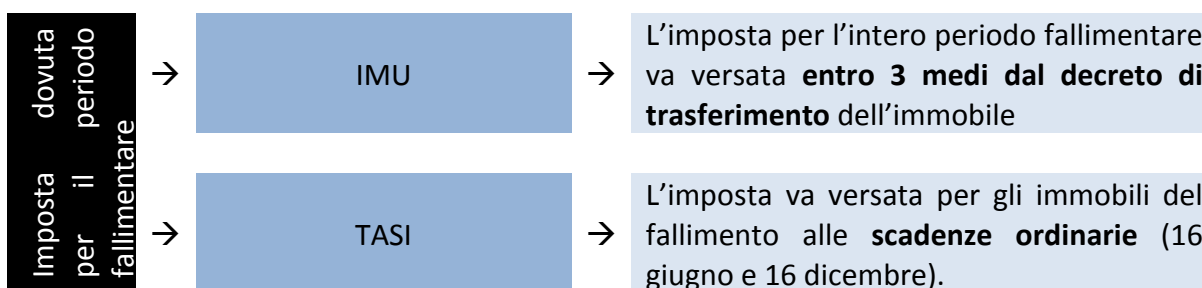
si sia voluto trattare diversamente i due tributi. A sostegno di tale tesi va notato come nelle risposte FAQ del 3 giugno 2014 vi siano analoghe estensioni in relazione all'imputazione dell'imposta in caso di separazione dei coniugi ovvero per la riduzione al 50% nel caso di fabbricati inagibili o vincolati. Quindi, assimilazioni analogiche che vanno ben oltre la previsione che riguarda la base imponibile (c. 675 della L. 147/13) e che finiscono interessare anche l'individuazione del soggetto passivo e l'applicazione di riduzioni ed esenzioni.

A ciò va però controbattuto che, in assenza di una previsione ad hoc, pare eccessivamente arbitrario sospendere il versamento TASI.

L'elemento più convincente a sostegno di questa seconda tesi – che respinge l'estensione interpretativa – pare invece il differente presupposto impositivo: mentre ai fini IMU soggetto passivo è unicamente il possessore, ai fini TASI viene interessato anche il detentore dell'immobile. Se risulta infatti sensato rinviare la TASI, al pari dell'IMU, quando il fallito è proprietario, al contrario quando il fallito deve corrispondere solo la TASI in qualità di conduttore dell'immobile, non sarebbe ipotizzabile alcun differimento visto che non dovrà essere disposta alcuna cessione dell'immobile.

Quindi, a patto di non voler creare due distinte fattispecie – da una parte il fallito possessore e detentore, dall'altro il fallito solo detentore – ma si tratterebbe di una architettura che necessiterebbe di essere regolamentata normativamente, l'unica conclusione soluzione è quella di versare la TASI alle scadenze canoniche del 16 giugno e 16 dicembre.

La soluzione è recentemente pervenuta, seppure in via informale, dalle indicazioni del MEF durante i forum di gennaio: sul tema viene affermato come, proprio per l'assenza di una disposizione specifica, non risulta essere ammissibile un'estensione analogica delle regole IMU sul versamento. Conseguentemente, i versamenti TASI devono avvenire con riferimento alle scadenze ordinarie.



Notizie Flash

le ultime novità in materia di Tributi

a cura di Fabio Garrini e Massimiliano Franchin



Coefficiente per la determinazione del valore dei fabbricati D senza rendita

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto del 29 febbraio 2016, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, ha **aggiornato** i coefficienti che consentono di determinare il valore dei fabbricati appartenenti al gruppo D, come capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali, ai fini dell'applicazione dell'Imu e della Tasi per il 2016.

Ecco i coefficienti di aggiornamento per il 2016:

per l'anno 2016 = 1,01	per l'anno 2015 = 1,01
per l'anno 2014 = 1,01	per l'anno 2013 = 1,02
per l'anno 2012 = 1,04	per l'anno 2011 = 1,07
per l'anno 2010 = 1,09	per l'anno 2009 = 1,10
per l'anno 2008 = 1,14	per l'anno 2007 = 1,18
per l'anno 2006 = 1,22	per l'anno 2005 = 1,25
per l'anno 2004 = 1,32	per l'anno 2003 = 1,37
per l'anno 2002 = 1,42	per l'anno 2001 = 1,45
per l'anno 2000 = 1,50	per l'anno 1999 = 1,52
per l'anno 1998 = 1,54	per l'anno 1997 = 1,58
per l'anno 1996 = 1,63	per l'anno 1995 = 1,68
per l'anno 1994 = 1,73	per l'anno 1993 = 1,77
per l'anno 1992 = 1,79	per l'anno 1991 = 1,82
per l'anno 1990 = 1,91	per l'anno 1989 = 1,99
per l'anno 1988 = 2,08	per l'anno 1987 = 2,25
per l'anno 1986 = 2,43	per l'anno 1985 = 2,60
per l'anno 1984 = 2,77	per l'anno 1983 = 2,95
per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,12	

Si ricorda che i fabbricati oggetto del decreto sono quelli classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino

all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto senza attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando i coefficienti sopra indicati.



Circolare 1/DF del Dipartimento delle Finanze – immobili in comodato

Conferme e nuove indicazioni nella risoluzione n. 1/DF del Dipartimento delle Finanze sull'agevolazione IMU e TASI per gli immobili concessi in comodato. Confermati i chiarimenti già resi sul concetto di "immobile", da intendersi riferito ai soli immobili ad uso abitativo, e sulla registrazione del contratto - scritto o verbale - di comodato, la risoluzione precisa che per le pertinenze concesse in comodato unitamente all'immobile trova applicazione lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione principale, con riferimento esclusivamente alle pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.



L'agenzia delle Entrate chiarisce gli "imbullonati"

Con la legge di stabilità il governo ha cancellato l'IMU sugli "imbullonati". L'art. 1 comma 21 della legge di stabilità del 2016 così dispone: *"A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed 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.*

Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo". Questa semplice norma, all'apparenza innocua, nasconde l'ennesimo intervento a discapito del fotovoltaico e di chi lo ha scelto per autoprodotto l'energia elettrica necessaria a soddisfare i suoi bisogni.

A fare il "lavoro sporco" ci ha pensato ancora una volta l'Agenzia delle Entrate con la **circolare 2/E del 1° febbraio 2016**. Questa circolare chiarisce che, in virtù della nuova normativa, le componenti che costituiscono un'unità immobiliare urbana ai fini della rilevanza catastale si possono distinguere in quattro categorie: 1) il suolo 2) le costruzioni 3) gli elementi che sono

connessi strutturalmente al suolo o alle costruzioni e che ne accrescono la qualità e l'utilità 4) le componenti degli impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Il valore catastale delle unità immobiliari è quindi determinato dalla somma dei valori di queste quattro componenti. Le componenti dei punti 1 e 2 non contengono novità e sembrano abbastanza semplici da comprendere e poco soggette ad interpretazioni al contrario delle altre due. Nel punto 3, secondo quanto si sostiene nella circolare, rientrano le strutture impiantistiche che non caratterizzano un particolare processo produttivo e che possono essere utilizzate in modo trasversale dai diversi processi che possono svolgersi all'interno dell'unità immobiliare.

Fanno parte di questa categoria gli impianti igienici, elettrici, di riscaldamento o di condizionamento.

Ma come chiarisce la circolare questi impianti devono essere stimati limitatamente alla "condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato". Pertanto non devono essere considerati eventuali impianti sovradimensionati per uno specifico utilizzo.



L'IFEL pubblica le faq sulle novità introdotte dalla Stabilità 2016

Il 24 febbraio scorso l'IFEL ha pubblicato l'aggiornamento delle faq riguardanti l'aggiornamento sulle disposizioni in materia di entrate introdotte dalla Legge di stabilità 2016. La maggior parte dei problemi interpretativi sollevati dai Comuni riguardano la nuova agevolazione prevista per i comodati. Di seguito il link al testo integrale:

http://www.google.it/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjBxaj7wMDLAhWi8XIKHQddBKcQFggiMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.fondazioneifel.it%2Fappuntamenti-e-news%2Fitem%2Fdownload%2F1946_ef6e0fdb4ae676be4bdfcb2da717a355&usg=AFQjCNFXT7iOimircLTZUdRfo7_9qB7eMw

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.