

N° 7 / 2019

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di Massimiliano Franchin, Giovanni Chittolina e Paolo Salzano



VIRGILIANA
CONSULTING

IMU: l'esenzione spetta anche al CD in pensione

La Ctp Reggio Emilia, con la sentenza n. 163/2/2019 del 16 luglio 2019, ha stabilito che, in materia di IMU, il coltivatore diretto anche se in pensione ha diritto all'esenzione dall'Imposta. Per prima cosa è bene ricordare come la Corte di Cassazione nel 2017, mediante la sentenza n. 13745, sia giunta alla conclusione che un coltivatore diretto, una volta maturato il diritto alla pensione, non può più essere considerato CD poiché lo status di pensionato sarebbe ostativo al riconoscimento dell'agevolazione, ancorché il soggetto sia iscritto negli elenchi previdenziali. Per la Corte inoltre, i coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale possono ritenersi tali solo ed esclusivamente se dal lavoro agricolo traggono la loro esclusiva fonte di reddito.

Quanto affermato dalla Cassazione però sembra non calzare con quanto stabilito dalla normativa di riferimento. L'articolo 1, comma 13, del DL 201/11 dispone che sono esenti da Imu i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Dlgs 99/2004, iscritti nella previdenza agricola. In ambito IMU, l'esenzione è condizionata all'iscrizione nella previdenza agricola e i coltivatori diretti, ancorché pensionati, hanno l'obbligo dell'iscrizione previdenziale. Si ricorda infatti che l'Inps, con la circolare 75/2012 con la quale ha definito i "contributi obbligatori dovuti per l'anno 2012", ha previsto specifiche aliquote per i soggetti ultrasessantacinquenni titolari di pensione, a dimostrazione che anche i soggetti pensionati sono obbligati al versamento dei contributi se svolgono una attività lavorativa. Anche per gli Iap (definiti dall'art. 1 del Dlgs 99/2004) è prevista la medesima esenzione sui terreni agricoli a patto che il reddito da lavoro, escludendo i trattamenti pensionistici, non superi il reddito derivante dall'esercizio dell'attività agricola. Va evidenziato come, per questi soggetti, il legislatore stesso abbia stabilito l'irrilevanza della

pensione. Nel caso di specie, la commissione ha riconosciuto l'irrelevanza del trattamento pensionistico che superava abbondantemente il reddito agricolo dichiarato.

Ctr Reggio Emilia, sentenza n. 163/2/2019 del 16 luglio 2019



IMU: chi paga per gli immobili in leasing fino alla riconsegna del bene

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 19166/2019, si è espressa in merito alla soggettività passiva IMU in tema di leasing. Nello specifico ha stabilito che per gli immobili concessi in leasing l'Imu è dovuta dal locatario anche a seguito della risoluzione del contratto, fino a quando non intervenga la riconsegna del bene. A differenza di quanto sostenuto dall'Ente impositore, l'unico soggetto passivo IMU fino alla riconsegna del bene rimane l'utilizzatore in quanto si mantiene inalterata quella peculiare relazione tra l'utilizzatore e l'immobile che giustifica la riconduzione della soggettività passiva a tale soggetto dal punto di vista della capacità contributiva. I Giudici hanno poi confermato il carattere ricognitivo di un principio generale sia delle indicazioni approvate con il Dm 30 ottobre 2012 per la compilazione della dichiarazione Imu, con le quali è stato chiarito che la società di leasing acquista la soggettività passiva ed è gravata dall'obbligo dichiarativo solo a seguito della "riconsegna" dell'immobile sia del contenuto dell'articolo 1, comma 672, della legge 147/2013 in merito alla "durata del contratto" di leasing identificata con il periodo tra la data di stipula e la data di riconsegna del bene.

Nella sentenza i Giudici hanno inoltre rilevato che il concetto di "possesso" così come impiegato nella normativa IMU non coincide con quello civilistico ex art. 1140 c.c., poiché ricomprende anche alcune posizioni giuridiche che il diritto civile qualifica come "detenzione". Tra queste, la posizione del locatario finanziario, che vanta un diritto personale, e quindi non reale, di godimento sul bene. Va infine considerato che gli oneri e i rischi previsti dal contratto di leasing rendono di fatto il locatario analogo ad un "quasi proprietario", il che giustifica la scelta del legislatore di considerare l'utilizzatore come soggetto passivo IMU fino a quando mantenga la posizione di "dominio utile" sull'immobile, ovvero fino alla riconsegna.

Corte di Cassazione, sentenza n.19166/2019

Il tema della soggettività IMU del bene oggetto di contratto di leasing, in particolare a seguito della risoluzione del contratto, è in realtà oltremodo delicato ed articolato. Occorre infatti segnalare che due mesi prima rispetto la sentenza commentata la Cassazione si era espressa (con la sentenza 13973 del 22 maggio 2019) in maniera diametralmente contraria, assegnando la soggettività passiva alla società di leasing (concedente) già al momento della risoluzione del contratto, anche se la materiale consegna del bene è avvenuta tempo dopo. Secondo i giudici della Suprema Corte, in tale pronuncia, deve prevalere il tenore letterale della norma, che assegna la soggettività passiva al conduttore per tutta la durata del contratto, contratto che evidentemente viene meno al momento in cui questo risulta risolto. Il tema deve essere risolto quanto prima con una sentenza a Sezioni Unite.



ICI: il gestore autostradale paga l'Ici sui terreni fuori dalla "fascia di rispetto"

I Giudici della Cassazione hanno stabilito, con l'ordinanza n. 18633 dell'11 luglio 2019, che i terreni del gestore di una società autostradale devono versare l'ICI per la parte eccedente la "fascia di rispetto" dichiarata edificabile dallo strumento urbanistico comunale. Il Comune di Reggio Emilia è ricorso per Cassazione contro la sentenza della Ctr dell'Emilia Romagna con la quale era stato dichiarato illegittimo l'avviso di accertamento notificato alla Società di gestione delle autostrade per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili relativa al 2008 su terreni gravati da concreti e precisi vincoli di non edificabilità.

La Corte ha definito corretto il comportamento dei Giudici regionali per quanto concerne l'esclusione dal versamento dell'Imposta delle aeree che si trovano nelle fasce di rispetto stradale e autostradale, ma ha erroneamente applicato lo stesso principio per la parte eccedente la "fascia di rispetto" edificabile secondo lo strumento urbanistico comunale.

La Cassazione ha quindi rimandato la questione alla Commissione tributaria regionale per l'accertamento dell'imposta dovuta.

Corte di Cassazione, ordinanza n.18633 dell'11 luglio 2019

Tassa sui Rifiuti: i parcheggi della grande distribuzione sono esenti?

In ambito Tassa Rifiuti, se per le aree adibite a parcheggio gratuito della clientela di un esercizio della grande distribuzione non viene dimostrata l'inidoneità a produrre rifiuti, le stesse devono essere iscritte a ruolo. Questa la pronuncia della Ctr Puglia la quale, attraverso la sentenza n. 1753/5 del 3 giugno scorso, ha confermato i principi precedentemente espressi dalla Corte di Cassazione.

Il caso di specie riguarda la Tarsu ma in via di principio la pronuncia può considerarsi valida anche in ambito TARI.

Secondo quanto stabilito dalla normativa di riferimento in ambito di Tassa sui Rifiuti, le aree scoperte vengono individuate in aree operative e aree pertinenziali. Le prime di norma vengono tassate le seconde invece no. Per individuare la tipologia di riferimento per le aree scoperte bisogna considerare la destinazione d'uso e l'attività principale svolta dal produttore. Nel caso di un'attività commerciale, la superficie adibita a carico e scarico dei prodotti destinati alla vendita oppure allo stoccaggio delle merci dovrebbe essere tassabile, quale area operativa, poiché su di essa si svolge una fase dell'attività propria dell'operatore. Le aree soggette a parcheggio invece, secondo quanto previsto dalla prassi amministrativa, sono considerate operative se il servizio è svolto a pagamento, in quanto adibite all'attività tipica dell'impresa, mentre sono pertinenziali, e dunque esenti, se il servizio è gratuito per la clientela. Nel caso di specie, l'area in questione, di grandi dimensioni, veniva utilizzata da un esercizio della grande distribuzione, come parcheggio gratuito della clientela. Stando a quanto fin qui evidenziato, secondo la prassi amministrativa, l'area in questione sarebbe esente ma per l'Ente impositore anche le aree destinate a parcheggio non sfuggono alla regola generale in forza della quale è il contribuente che deve provare la sussistenza di condizioni di esenzione da prelievo, così come ribadito più volte dalla recente Giurisprudenza. A rafforzare il concetto poi, vi è l'onere della preventiva indicazione delle superfici esonerate nella denuncia iniziale o di variazione, in assenza della quale neppure può darsi luogo alla detassazione. Come più volte ribadito dalla Cassazione infatti, tutte le cause di esenzione da prelievo devono essere dichiarate e oggetto di specifica prova da parte del contribuente.

La Ctr ha confermato l'orientamento della Cassazione, affermando che le aree adibite a parcheggio gratuito, come pure quelle di manovra degli automezzi, devono essere qualificate come aree operative.

A parere di chi scrive, rimane un forte dubbio legato alla mancanza di chiarezza su quali siano i criteri distintivi da seguire ed utilizzare per distinguere le destinazioni d'uso esenti da tassazione.

Ctr Puglia, sentenza n.1753/5 del 3 giugno 2019

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

Le novità IMU e TASI del decreto crescita

In attesa di interventi ben più sostanziali, il decreto crescita interviene sulla disciplina dei tributi locali, apportando numerose correzioni. Queste sono le più significative:

- novità riguardanti l'obbligo dichiarativo, sia in termini di scadenza di presentazione del modello, che in termini di elementi da dichiarare;
- esenzione TASI per i fabbricati invenduti delle imprese costruttrici, non locati, immobili che già erano esenti dal prelievo IMU;
- agevolazione per conduttori diretti e IAP estese alle società agricole.

Modifica del termine di presentazione della Dichiarazione Imu/Tasi

L'articolo 3-ter, D.L. 34/2019 convertito nella L. 58/2019 (c.d. Decreto Crescita) sposta il termine di presentazione della dichiarazione IMU.

Va ricordato che tale dichiarazione, oltre che per il tributo principale, vale anche ai fini Tasi, in quanto a norma del c. 687 della L. 147/13: *“Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU.”*

Tale aspetto è peraltro stato rimarcato dalle risposte FAQ del 3.6.2014.

Sul punto peraltro consta un chiarimento della circolare n. 2/DF/2015: in tale documento si afferma che, per comunicare variazioni relative alla sola imposta dei servizi, occorrerà segnalare tale aspetto nel campo “annotazioni”.

Una delle prime caratteristiche che occorre notare dell'adempimento IMU/TASI, rispetto alla passata disciplina applicabile in campo ICI, risiede proprio nella diversa scadenza con la quale occorre rendere la dichiarazione al Comune: mentre nell'ambito di applicazione del vecchio tributo comunale (art. 10 D.Lgs. 504/92) la scadenza era coincidente con quella prevista per la presentazione della dichiarazione dei redditi (quindi, variava a seconda del modello dichiarativo utilizzato e del fatto che vi fossero eventi interruttivi del periodo d'imposta ai fini delle imposte

dirette), ai fini IMU e TASI è invece stabilito che le variazioni debbano essere comunicate al Comune entro una scadenza fissa.

A norma dell'art. 13 c. 12-ter del DL 201/11 (con riferimento all'IMU) e a norma del c. 687 della L. 147/13 (per quanto riguarda la TASI), tale termine era fissato al 30 giugno dell'anno successivo quello in cui si è verificato l'evento che ha comportato l'obbligo dichiarativo (ad esempio, la data in cui è stato stipulato un contratto di leasing).

L'art. 3-ter del DL 34/19 interviene a modificare entrambe le previsioni, introducendo una nuova scadenza: il termine ora viene **posticipato al 31 dicembre**.

Rimane inalterata l'applicazione del principio di ultrattività della dichiarazione: la variazione comunicata, infatti, mantiene efficacia anche per i successivi periodi d'imposta, sino al momento in cui non vi sia una ulteriore modifica dei parametri di calcolo che comporti la necessità di rendere un'ulteriore comunicazione al Comune ove è ubicato l'immobile interessato da tale mutamento.

Si deve comunque ricordare che le ipotesi in cui la dichiarazione deve esser presentata sono tutto sommato non frequentissime: rimane infatti operativa la parziale soppressione dagli obblighi comunicativi introdotta dall'art. 37 c. 53 del DL 223/06. Detto esonero, comunque, non opera quando:

- alle variazioni che incidono sul tributo non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico (MUI). Tale previsione riguarda le richieste di iscrizione o voltura dei diritti sugli immobili: in altre parole, l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU è soppresso quando tali variazioni soggettive sono già iscritte agli atti catastali. A tal fine le istruzioni precisano che la dichiarazione rimane obbligatoria quando il contribuente non ha richiesto l'aggiornamento della banca dati catastale.
- in ogni caso quando sorge o viene meno il diritto ad applicare le riduzioni dell'imposta (e la stessa considerazione deve valere anche quando sorge o viene meno il diritto ad applicare un'esenzione).

Pertanto, i trasferimenti degli immobili che comportano una comunicazione alla Conservatoria dei Registri immobiliari tramite il MUI, non vanno dichiarate al Comune; il Comune avrà infatti a disposizione in maniera aggregata tutte queste informazioni da elaborare.

Agevolazioni riguardanti l'obbligo dichiarativo

L'articolo 3-quater, D.L. 34/2019 convertito nella L. 58/2019 (c.d. Decreto Crescita) elimina gli obblighi dichiarativi relativi al possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni Imu e Tasi relative alle seguenti agevolazioni:

- a) la riduzione al 50% della base imponibile degli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado (compreso il coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo in presenza di figli minori, come previsto dalla scorsa Legge di Bilancio);
- b) riduzione del 25% dell'aliquota sugli immobili in locazione a canone concordato.

- **Riduzione immobili in comodato**

Il c. 10 della L. 208/15 ha introdotto nell'art. 13 c. 3 del DL 201/11 la lettera 0a), che prevede la riduzione al 50% della rendita 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; tale beneficio viene concesso 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.

La scorsa legge di bilancio, con il comma 1092, ha esteso il beneficio, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

In relazione agli obblighi dichiarativi era previsto che: *“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”*.

La stessa norma richiamata, pertanto, richiede la presentazione della dichiarazione IMU / TASI al Comune di ubicazione dell'immobile quale condizione per l'applicazione del beneficio: risultava

quindi necessario attestare la volontà di fruire della agevolazione attraverso la presentazione della dichiarazione.

L'adempimento dichiarativo pareva posto a pena di decadenza: pertanto, la dimenticanza di tale adempimento non sarebbe stato oggetto di semplice sanzione formale, ma avrebbe comportato la perdita alla radice della possibilità di fruire dell'agevolazione.

Proprio su tale obbligo dichiarativo interviene il decreto crescita, con l'art. 3-quater, **sopprimendo la previsione richiamata.**

Sul punto l'IFEL (l'istituto di ricerca dell'ANCI, l'associazione nazionale dei comuni italiani) segnala che la norma risulta di sola apparente semplificazione. Essa, infatti, sembra sottintendere che l'informazione circa l'esistenza di un contratto di comodato, informazione acquisibile presso l'Agenzia delle entrate, esaurisca l'esigenza conoscitiva del Comune. Al contrario, è essenziale che il contribuente sia messo in grado di dichiarare la sussistenza degli indicati requisiti "soggettivi", che non vengono ovviamente considerati nella trascrizione del contratto di comodato. A titolo esemplificativo, il vincolo del possesso di "un solo immobile" in Italia non è verificabile dai Comuni, in quanto la titolarità catastale non è sufficiente ed è necessario verificare la situazione di possesso sulle banche dati dei registri immobiliari. La dichiarazione, pertanto, permetteva agli uffici tributari comunali di avere contezza della reale situazione contributiva degli aventi diritto, così da orientare l'attività di accertamento nel modo più mirato ad evitare di dover inviare questionari o avvisi di accertamento non sufficientemente fondati.

- ***Riduzione immobili a canone concordato***

La L. 208/15 ha introdotto una specifica riduzione a favore dei fabbricati dati in locazione con contratti agevolati; si tratta di due commi (c. 53 e c. 54) della Legge di Stabilità 2016 che rispettivamente introducono nella disciplina IMU e in quella TASI, una riduzione al 75% (quindi lo sconto è pari al 25%) dell'aliquota stabilita per i fabbricati destinati a locazione con canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il MEF, durante i forum con la stampa specializzata tenutisi in gennaio 2016, ha informalmente affermato che tale riduzione dovrebbe applicarsi all'aliquota che il Comune ha deliberato specificamente per tale fattispecie. Se quindi, ad esempio, l'aliquota ordinaria fosse del 10,6 per mille e l'aliquota deliberata dal Comune per i contratti concordati fosse dell'8 per mille,

l'aliquota effettivamente applicabile sarà del 6 per mille (quindi applicando la riduzione del 25% all'8 per mille).

Questa riduzione vale non solo per i nuovi contratti, ma anche per i rapporti locativi già in corso alla data di entrata in vigore della norma, contratti che automaticamente potevano beneficiare della riduzione già a partire dal periodo d'imposta 2016.

A tal fine occorre segnalare al Comune il possesso dei requisiti in relazione a quel contratto presentando una dichiarazione.

La lettera b) dell'art. 3-quater del DL 34/19 chiarisce che per usufruire di detta agevolazione il soggetto passivo è **esonero dall'attestazione del possesso del requisito di aver concesso l'immobile a canone concordato**, mediante il modello di dichiarazione (indicato all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23), nonché da qualsiasi altro onere dichiarativo e comunicativo.

Esenzione Tasi fabbricati invenduti

L'art. 2 c. 1 del DL 102/13 introduce nell'art. 13 del DL 201/11, all'art. 9-bis, una importante agevolazione a favore dei soggetti che costruiscono immobili, l'esenzione dal versamento dell'IMU:

"A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i 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. Va evidenziato che l'esonero è concesso unicamente a favore dell'impresa costruttrice, ma non necessariamente deve trattarsi di immobiliari di costruzione.

Il Ministero, attraverso la Risoluzione 11/DF dell'11 dicembre 2013 ha precisato che l'agevolazione riguarda anche i fabbricati oggetto di radicale trasformazione ad opera dell'impresa che li vende.

Il presupposto per il riconoscimento dell'esonero è il fatto che l'immobile sia destinato alla vendita.

In relazione alla TASI, già dal 2014 si sono posti dubbi applicativi, circa la possibilità o meno di estendere l'agevolazione letteralmente prevista solo per l'IMU.

La Legge di stabilità 2016 (L. 201/15) era intervenuta sul punto con il c. 14, stabilendo l'imponibilità ai fini del tributo sui servizi, con una aliquota dello 0,1 per cento che i comuni possono modificare, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento.

L'articolo 7-bis del DL 34/19 introduce (dal 2022) l'esenzione dal pagamento del tributo per i servizi indivisibili in relazione ai fabbricati invenduti delle imprese. Tale esonero riguarda, come detto, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Agevolazioni società agricole

L'articolo 16-ter, D.L. 34/2019 convertito nella L. 58/2019 (c.d. Decreto Crescita) equipara, con una norma di interpretazione autentica, quindi retroattiva, le società agricole agli imprenditori agricoli a titolo principale (IAP) e ai coltivatori diretti (CD) al fine di includerle nelle agevolazioni fiscali riconosciute a questi ultimi ai fini dell'imposta municipale propria: *“Le agevolazioni tributarie riconosciute ai fini dell'imposta municipale propria, alle condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, si intendono applicabili anche alle società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99. La presente disposizione ha carattere interpretativo ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212.”*

Le agevolazioni previste per tali soggetti sono, nella sostanza, le seguenti 2:

- finzione di non edificabilità delle aree, secondo la quale i terreni posseduti e condotti da CD e IAP, benché qualificati come edificabili dagli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati dal comune di ubicazione, devono considerarsi come non edificabili ai fini Imu e Tasi;
- i terreni agricoli sono esenti quando risultano posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione (per gli altri soggetti, l'esenzione si applica per i terreni agricoli ubicati nei comuni qualificati “montani”).

Il richiamo all'articolo 13 riguarda appunto la definizione di coltivatore diretto e IAP che deve essere individuata in coloro che sono "iscritti alla previdenza agricola", requisito tipicamente personale, difficilmente ascrivibile ad una società agricola.

Al riguardo si deve ricordare il contenuto della circolare MEF n.3 del 18 maggio 2018, in tema di agevolazioni IMU sui terreni agricoli, nella quale si afferma che *"il riconoscimento della qualifica di IAP alla società avviene solo nel caso in cui lo statuto preveda l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile ed i soggetti di cui al comma 3 dell'articolo 1, del Dlgs n. 99/2004 siano iscritti nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura."*

Constano sul punto numerose sentenze di Cassazione che escludono l'applicazione delle agevolazioni ai terreni posseduti dalla società.

Osserva sul punto l'IFEL, la norma in questione va ben oltre, includendo le società agricole direttamente nel novero dei soggetti che accedono alle agevolazioni IMU, senza neanche equipararle agli IAP.

Peraltro, numerose sono state le sentenze che, a fasi alterne, propendevano per l'estensione delle agevolazioni IMU alle società agricole o per la loro assoggettabilità al tributo e, in epilogo a questa serie di orientamenti è tuttora attesa una pronuncia della Suprema Corte a Sezioni Unite. La norma in commento sembra voler mettere la parola fine al contenzioso che si era formato.

Notizie Flash

le ultime novità in materia di Tributi

a cura di Massimiliano Franchin

Agenzia delle Entrate, risposta n.306, precisazioni in ambito TARI

In ambito Tari, l’Agenzia delle entrate, ha fornito dei chiarimenti in merito alla superficie da considerare per il calcolo della Tassa. Con la risposta n. 306, l’agenzia ha dapprima affrontato il problema relativo al computo della superficie catastale. Secondo il comma 647 della legge 147/13 la superficie assoggettabile a Tari è pari all’80% della superficie catastale, quantificata con i criteri indicati nell’allegato C del Dpr 138/98.

Nella visura catastale compaiono due superfici, una totale ed una denominata “totale escluse aree scoperte”. Per aree scoperte si intendono le superfici relative a balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti. L’agenzia ha chiarito che la superficie da prendere in considerazione ai fini dell’assoggettamento alla Tari, è la superficie totale, inclusa, quindi, quella delle aree scoperte, che vengono conteggiate non per intero, ma in percentuale secondo il tipo di destinazione. Nella risposta fornita dall’agenzia inoltre si precisa che la superficie dei vani accessori a servizio indiretto, dei balconi, delle terrazze e aree scoperte non può essere superiore al 50% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

L’altro chiarimento è stato fornito per quanto riguarda l’utilizzabilità della superficie catastale ai fini Tari. Premesso che il comma 645 prevede che il passaggio dalla superficie calpestabile a quella catastale si avrà a decorrere dal 1° gennaio successivo alla data di emanazione del provvedimento del Direttore dall’agenzia delle Entrate con il quale si attesta l’avvenuto allineamento tra i dati catastali e la numerazione civica previsto dal comma 647 della stessa legge 147/13, ad oggi tali previsioni sono state solo parzialmente realizzate. Con provvedimento del Direttore dell’Agenzia del 29 marzo 2013, sono state avviate le procedure di interscambio dei dati relativi alla superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinarie, iscritte in catasto e corredate di planimetria. Ad oggi invece, manca l’allineamento tra i dati catastali e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun Comune.

L'agenzia ha quindi precisato che *“tali ultime disposizioni non risultano ancora completamente attuate, considerato anche che, in tema di revisione del catasto, non è stata emanata la relativa norma di attuazione della legge 11 marzo 2014, n., 23 e, quindi, non è stato possibile emanare il provvedimento del Direttore previsto al secondo periodo del comma 645”*. Ne consegue che, ad oggi, il Comune deve assoggettare le abitazioni sulla base della superficie calpestabile, mentre l'utilizzo dell'80% della superficie catastale è utilizzabile solo in sede di accertamento, in assenza di dichiarazione di parte. In buona sostanza, se il contribuente dichiara la superficie calpestabile non è possibile applicare la superficie catastale.

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