LA RIFORMA POSSIBILE

l'Imu è tutta da rifare Ecco le proposte di Assoimmobiliare

di Luigi Orescano

Imu è da rifare: e Assoimmobiliare, l'associazione dell'Industria Immobiliare Italiana aderente a Confindustria, ha idee precise sul modo migliore per rifarla. Oddio: l'ideale sarebbe – parola a mezza bocca di tutti gli operatori – abolirla del tutto, ma certo oggi i conti pubblici non consentirebbero mai all'erario di privarsi di un simile cespite, 20 miliardi... E dunque? Dunque la Commissione Finanze della Camera sta lavorando a una riforma dell'Imu ed alla sua possibile integrazione con la Tasi, e per orientarsi al meglio sui contenuti ottimali della riforma ascoltando le richieste delle categorie. Quando alla fine dell'estate è venuto il momento dell'audizione di Assoimmobiliare, le proposte sono state numerose, articolate e precise. Vediamole.

Imu su immobili occupati abusivamente da terzi

Si chiede di escludere gli immobili occupati abusivamente da terzi dal novero degli immobili oggetto della "nuova Imu" in capo al proprietario. Ciò anche nella considerazione che tali immobili sono di fatto improduttivi di reddito per il proprietario in quanto posseduti di fatto, perchè occupati, da terzi.

Imu su fabbricati in corso di costruzione

Alcuni comuni italiani, contrastando una sentenza di Cassazione (La 17035 dell'8 maggio 2013) pretendono di applicare l'Imu sul valore venale "in comune commercio" dell'area edificabile durante la fase di costruzione, come previsto in materia di Ici, e ciò ha creato molta incertezza operativa. Occorre chiarire per legge che la precedente disciplina Ici non è applicabile alla fattispecie del fabbricato in corso di costruzione.

Esenzione dall'Imi per la "prima casa" condotta in locazione

I proprietari di "prima casa" che per ragioni di lavoro (prevalentemente) cambiamo residenza, vanno a vivere in affitto e a loro volta danno in locazione la loro casa di proprietà, oggi perdono l'esenzione prevista per l'abitazione principale sull'immobile di proprietà e rimborsano al loro padrone di casa l'Imu da lui pagata in relazione all'immobile preso in locazione. Assoimmobiliare propone l'inclusione nel novero delle " abitazioni principali" anche di quelle condotte in locazione. Ne beneficerebbe tutto il mercato delle locazioni residenziali che ne sarebbe rivitalizzato.

Disciplina dell'imposizione Imu delle aree edificabili

Il presupposto applicativo dell'Imu è il possesso di immobili, tra cui le aree edificabili. Ai fini Imu un'area edificabile è definita come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi in vigore. In pratica, un'area si intende edificabile
– il che comporta
per il suo proprietario l'obbligo di
pagare l'Imu - già
con la semplice
adozione da parte
del Comune degli
strumenti urbanistici. Quindi può
accadere che anche le aree che solo



potenzialmente sono edificabili (in quanto non si è concluso l'iter autorizzativo) e quelle che nella sostanza non sono immediatamente sfruttabili ai fini edificatori (per esempio per l'esistenza di vincoli edificatori) siano soggette ad imposizione ai fini Imu in quanto qualificate come edificabili dagli strumenti urbanistici. Secondo Assoimmobiliare invece l'imposizione ai fini della "nuova Imu" delle aree edificabili dovrebbe tenere conto non della mera potenzialità edificatoria, ma dell'effettiva possibilità di utilizzarle a tale titolo. Quindi queste aree vanno escluse dall'applicabilità Imu finchè su di esse gravino vincoli all'utilizzo edilizio effettivo.

Estensione e semplificazione del concetto di fabbricato inagibile

L'attuale normativa Imu prevede che la base imponibile dell'imposta sia 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. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale ma i regolamenti spesso considerano "inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati gli edifici per i quali sia sopravvenuto un degrado fisico strutturale non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria". Su questa base, spesso le domande presentate ai Comuni ai fini dell'ottenimento della riduzione del 50% vengono rigettate. Andrebbe chiarita la fattispecie di "inagibilità" e "inutilizzabilità" ed estesa anche al periodo di tempo delle ristrutturazioni.

Esenzione Imu sulle dimore storiche

I fabbricati di interesse storico o artistico sono oggi soggetti a Imu su una base imponibile ridotta del 50%. Eppure la maggior parte di essi non produce reddito. Assoimmobiliare chiede un intervento normativo che comporti l'esenzione dall'applicazione dell'Imu per le dimore storiche, trattandosi di immobili con una funzione di rilevanza pubblica e utilità sociale.