

LEGGI DI STABILITÀ

**Fisco e immobili**

Il gioco di sconti e aliquote

In attesa che il governo valuti eventuali correzioni, i Comuni hanno 500 milioni per applicare le detrazioni per la prima casa alla Tassa sui servizi indivisibili

# Sulla casa stangata in quattro mosse

Debutta la Iuc che combina Imu, Tasi e Tari - Resta (per ora) la mini-Imu a gennaio

PAGINA A CURA DI  
**Giuseppe De Benedetto**  
**Saverio Fossati**

/// A bocce ferme (si fa per dire, trattandosi di imposizione fiscale sulla casa) pagheremo tanto. Come segnalato dal Sole 24 Ore sin dallo scorso novembre, quando venne presentata la legge di Stabilità con la nuova imposta dal fantasioso nome di Iuc (imposta unica immobiliare), la vecchia Imu e le nuove Tasi e Tari, con il ritorno dell'Irpef sulle seconde case, costituiscono un mosaico complesso. Vediamo in dettaglio lo scenario che si va delineando.

La Iuc, in sé e per sé, non esprime una tassa. Include, però, ben tre diversi tributi: l'Imu, imposta di natura patrimoniale; la Tasi, il tributo sui servizi indivisibili; la Tari, tassa sui rifiuti.

Partiamo dagli immobili che non sono abitazioni principali: pagheranno l'Imu (come l'abbiamo sin qui conosciuta) e la Tasi. Le aliquote saranno determinate dai Comuni, con la particolarità che la somma delle due componenti (Imu e Tasi) non potrà superare l'aliquota massima dell'Imu, cioè il 10,6 per mille del valore imponibile (o, nel caso dell'abitazione principale, il 6 per mille). Se

**COMPRAVENDITE**

Dal 1° gennaio cambieranno anche le imposte sulle cessioni immobiliari, che penalizzeranno quelle di valore più basso

quindi l'aliquota della Tasi fissata dal municipio per le abitazioni non principali sarà, per esempio, il 2 per mille (il range va da 1 a 2,5 per mille), quella dell'Imu non potrà superare l'8,6 per mille. In caso di locazione, la Tasi sarà in parte a carico degli inquilini. Agevolati anche i fabbricati rurali a uso strumentale, con aliquote Tasi fissate all'1 per mille.

Ma non basta: la legge di stabilità ha poi reintrodotta l'Irpef

sulle seconde case, nella misura del 50% rispetto a prima, a carico dei contribuenti che possiedono abitazioni nello stesso comune in cui risiedono. Di fatto penalizzando le case sfitte ma non le case per le vacanze.

Per le abitazioni principali, ufficialmente esenti da Imu, entra in scena la Tasi. Nel 2014 avrà aliquota base dell'1 per mille, che potrà essere aumentata dai Comuni fino a 2,5 per mille (ma già si parla di un possibile innalzamento al 3,5 per mille, come riferito a pagina 5). Inoltre, la Tasi, a differenza della vecchia Imu sulla prima casa, non prevede detrazioni fisse, che potranno tuttavia essere decise dai Comuni. Quindi, se un comune ha l'aliquota sull'abitazione principale al 4 per mille, potrà applicare una Tasi del 2 per mille (il totale non supera il 6 per mille, il massimo di legge per le abitazioni principali).

A quanto caricato sulle abitazioni principali nella legge di Stabilità con la Tasi va poi associato il Dl 133/2013, che ha previsto che il 16 gennaio - termine ora spostato al 24 gennaio con la legge di Stabilità - si paghi la differenza tra l'Imu risultante dall'aliquota del 4 per mille e quella eventualmente più alta (sino a un massimo del 6 per mille) stabilita per l'abitazione principale dai singoli comuni per il 2013.

La Tari, infine, è una vecchia conoscenza perché si tratta semplicemente della Tassa rifiuti (Tarsu), misurata a metri quadrati di superficie calpestabile ma il Comune può commisurarla alla quantità di rifiuti prodotti in relazione agli usi e alle tipologie delle attività svolte e al costo dello smaltimento dei rifiuti. Non dimentichiamo che quest'anno abbiamo pagato la maggiorazione Tares (la Tares avrebbe dovuto sostituire la tassa rifiuti) e che, proprio per il caos creato dal Governo su questo tributo morto nella culla l'anno prossimo potrebbero esserci degli strascichi per il saldo.

Un'altra novità del 2014 (si applicherà dal 1° gennaio) ri-

**LE NOVITÀ****I SOLDI RESTANO DAL NOTAIO**

Niente passaggio di denaro diretto (anche se in assegni) dall'acquirente al venditore di un immobile. Nella legge di stabilità è indicata una nuova prassi: a pagare sarà il notaio, che riceverà il denaro dall'acquirente e lo terrà depositato fino a quando il contratto non verrà pubblicato nei Registri Immobiliari o nel Registro delle Imprese. Il motivo della norma è la sicurezza: il Codice civile stabilisce che, in caso ci siano due o più persone che pretendano di aver acquistato lo stesso immobile, prevale chi per primo esegue la pubblicità del suo acquisto nei registri immobiliari. Si verificavano quindi truffe da parte del venditore che vendeva lo stesso immobile più volte in pochi giorni. Così, invece, i soldi sono al sicuro

**AFFITTI, NIENTE CONTANTI**

Nella legge di stabilità è stato anche inserito un comma il cui senso sfugge ai più secondo cui i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini dell'asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore. S'intende che la disposizione servirà a poco nei casi in cui i contratti siano in nero. I Comuni potranno anche usare i dati dell'anagrafe condominiale prevista dalla legge 220/2012

guarda le imposte sulla compravendita: è l'abbassamento dell'imposta di registro per l'acquisto della prima casa dal 3 al 2% (ma con un minimo di mille euro, il che penalizzerà le vendite di piccolo valore); ogni altro trasferimento immobiliare (tranne quelli gratuiti) verrà invece tassato con l'aliquota del 9% (oggi si spazia dal 3 al 15%, a seconda dei casi), anche qui con un minimo di mille euro; faranno eccezione i conferimenti di immobili strumentali in società (non imponibili a Iva), che rimarranno soggetti all'attuale aliquote del 4 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

