

Nulla impedisce ai comuni di deliberare agevolazioni per i beni merce

L'invenduto paga la Tasi

Non si applica l'esenzione prevista per l'Imu

DI SERGIO TROVATO

I fabbricati invenduti delle imprese sono soggetti al pagamento della Tasi. Non si applica, infatti, l'esenzione prevista per l'Imu. Un legislatore a dir poco confuso esonera questi immobili dall'Imu, che è un'imposta patrimoniale, purché non siano locati, e li assoggetta alla Tasi, il cui gettito è destinato a finanziare i servizi forniti dall'ente dei quali gli stessi immobili per la condizione in cui si trovano non possono fruire.

Stando così le cose, a normativa vigente, non c'è alcuno dubbio che l'esenzione Imu non possa essere estesa all'imposta sui servizi in assenza di una disposizione ad hoc. Le norme che prevedono agevolazioni sono di stretta interpretazione. L'articolo 2 del dl 102/2013, oltre al concedere il beneficio dell'esclusione del pagamento della seconda rata a saldo dell'Imu dovuta per il 2013, ha stabilito che i beni merce delle imprese non pagano l'Imu dal 2014. L'agevolazione è condizionata dal fatto che gli immobili non siano locati. Se dati in affitto anche per un breve periodo perdono lo status imposto dalla norma di legge e sono sottoposti all'imposta municipale. Dunque, mentre prima dell'intervento normativo per gli immobili costruiti dalle imprese e destinati alla vendita il legislatore demandava ai comuni il potere di concedere l'aliquota agevolata, il dl 102 ha previsto un beneficio fiscale differenziato per il 2013 e il 2014. Per il 2013, al fine di dare una mano al settore dell'edilizia che è in forte crisi, è stata abolita la seconda rata dell'imposta, mentre da quest'anno gli immobili delle imprese costruttrici non sono più tenuti al pagamento «sine die», vale a dire fino a che non saranno venduti. Inoltre, con l'aggiunta all'articolo 2 del comma 5-bis, in sede di conversione del dl 102, è stato imposto ai titolari di presentare una dichiarazione nella quale devono attestare il possesso

dei requisiti e devono elencare dettagliatamente gli immobili che hanno diritto a fruire del beneficio fiscale, indicando i relativi identificativi catastali. Il mancato riconoscimento della stessa agevolazione per la Tasi fa emergere, se mai ce ne fosse bisogno, una totale mancanza di strategia del nostro legislatore. In effetti, se gli immobili invenduti e non locati devono essere esclusi dal prelievo, e se proprio l'agevolazione deve essere limitata a un solo tributo, è più corretto che l'esonero si applichi alla Tasi che all'Imu. La condizione di immobili inutilizzati dovrebbe escludere l'assoggettamento a un'imposta la cui finalità è quella di finanziare i servizi indivisibili (trasporto locale, illuminazione, manutenzione stradale, verde pubblico e così via).

Peraltro, l'esenzione Tasi si applica in molti casi in cui il beneficio spetta per l'Imu. Nello specifico, sono esonerati gli immobili posseduti da stato, regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, purché destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Inoltre, le agevolazioni si estendono agli immobili adibiti al culto, nonché a quelli utilizzati dagli enti non commerciali. Per questi ultimi viene ribadito che l'esenzione, totale o parziale, è condizionata dalla destinazione degli immobili allo svolgimento delle attività elencate dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 504/1992, con modalità non commerciali.

C'è da sottolineare, infine, che nulla impedisce ai comuni di deliberare con regolamento eventuali agevolazioni. Le amministrazioni locali possono stabilire riduzioni senza un tetto massimo. E possono tener conto della situazione familiare dei contribuenti soggetti al prelievo. In base al comma 679 della legge di Stabilità (147/2013) detrazioni e esenzioni possono essere concesse per: abitazioni con unico occupante; abitazioni

tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo; locali e aree scoperte adibiti a uso stagionale; abitazioni occupate da soggetti che risiedono o hanno la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; fabbricati rurali a uso abitativo.

