

Manovra economica: considerazioni interpretative della Confedilizia

Si illustrano di seguito le disposizioni di maggiore interesse per la proprietà immobiliare del provvedimento relativo alla manovra economica approvato dal Parlamento (decreto-legge 6.12.'11, n. 201, convertito dalla legge 22.12.'11, n. 214).

Imu sperimentale

Viene introdotta una versione sperimentale – a decorrere dal 2012 e fino al 2014 – dell'imposta municipale propria prevista dal decreto sul federalismo fiscale municipale (n. 23/'11). All'Imu sperimentale – descritta nelle sue linee essenziali nella tabella pubblicata sul sito Internet confederale e, più diffusamente, di seguito (salvo quanto rilevato più avanti in merito all'applicabilità della disciplina Ici) – si sostituirà a partire dal 2015 la versione “ordinaria” del tributo.

L'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti i beni non locati, e l'Ici.

Presupposto

L'Imu sperimentale ha per presupposto il possesso di fabbricati, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, aree fabbricabili, terreni agricoli, compresi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Tra gli immobili soggetti a Imu vengono ora ricompresi anche i fabbricati rurali, dei quali viene altresì prevista l'obbligatoria iscrizione al Catasto fabbricati (entro il 30.11.'12).

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Al proposito deve osservarsi che ai fini Ici si intendeva per abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, mentre ai fini Imu deve sussistere anche il requisito della dimora abituale. Inoltre, il riferimento alla “unica unità immobiliare” sembra mirare a superare l'orientamento giurisprudenziale favorevole alla qualificazione come unica abitazione principale di due unità immobiliari contigue.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

A proposito dell'abitazione principale, deve segnalarsi che la manovra abroga le disposizioni che, ai fini Ici (aspetto sul quale si tornerà più avanti), consentivano ai Comuni di: a) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in Catasto; b) considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Soggetti passivi

Soggetti passivi dell'Imu sono il proprietario o il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi seguenti. Per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti (aumentati) moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;

- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Il Gruppo E non è considerato, essendo gli immobili relativi non soggetti all'Imu così come era per l'Ici.

Per i fabbricati 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 con attribuzione di rendita, il valore è costituito – alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione – dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i coefficienti annualmente stabiliti dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 130. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Aliquote

L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento (7,6 per mille). I Comuni – con deliberazione del Consiglio comunale adottata ai sensi dell'art. 52 del d.lgs. n. 446/97, e quindi con regolamento – possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota base sino a 0,3 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,46 per cento (4,6 per mille) o all'1,06 per cento (10,6 per mille).

L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento (4 per mille) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, tale aliquota sino a 0,2 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,2 per cento (2 per mille) o allo 0,6 per cento (6 per mille).

L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento (2 per mille) per i fabbricati rurali ad uso strumentale. I Comuni possono ridurre tale aliquota fino allo 0,1 per cento (1 per mille).

I Comuni possono – senza obbligo di utilizzare la procedura del regolamento (così come per l'abitazione principale e per i fabbricati rurali) – ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento (4 per mille) nel caso di immobili locati. Al proposito, deve ritenersi che tale riduzione possa essere differenziata per tipologia di contratto di locazione (stabilendosi, ad esempio, un'aliquota per i contratti "liberi" e un'altra per i contratti agevolati ovvero prevedendosi una specifica aliquota in caso di locazione ad uso diverso dall'abitativo).

La medesima facoltà prevista per gli immobili locati può essere esercitata dai Comuni per gli immobili relativi ad imprese commerciali e per quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, che non sono produttivi di reddito fondiario, nonché per gli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società.

Allo Stato è riservata la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando – senza considerare riduzioni e detrazioni – alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base dello 0,76 per cento (7,6 per mille).

Detrazione abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi "proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica" (come per l'Ici, in sostanza, la detrazione si divide in parti uguali fra i contitolari e non in proporzione alle quote di possesso).

Inoltre, per gli anni 2012 e 2013, la detrazione “prima casa” è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale (non necessariamente “a carico”). L’importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l’importo massimo di 400 euro. I Comuni, poi, possono elevare l’importo della detrazione, fino a concorrenza dell’imposta dovuta, nel rispetto dell’equilibrio di bilancio. In tal caso, però, essi non possono stabilire un’aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione. La detrazione per l’abitazione principale si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

La detrazione per l’abitazione principale e per le relative pertinenze – ma anche l’aliquota ridotta – si applicano pure al soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale. I Comuni possono inoltre prevedere che aliquota ridotta e detrazione si applichino anche all’unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Versamenti

L’imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell’anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un’autonoma obbligazione tributaria.

I versamenti devono essere effettuati – tramite modello F24 – in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, ma è possibile provvedere al versamento dell’imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, entro il 16 giugno.

Accertamento, riscossione, rimborsi, sanzioni, interessi, contenzioso

Per l’accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso si applicano le disposizioni che finora erano applicabili per l’Ici nonché quelle applicabili per tutti i tributi locali.

Esenzioni

Si applicano quasi interamente le regole che erano applicabili per l’Ici.

Considerazioni generali

L’interpretazione della disciplina dell’Imu sperimentale non è agevole, essendo il frutto dell’intreccio di tre normative diverse: quella dell’Ici di cui al d.lgs. n. 504/92 e ad altre norme esterne a tale provvedimento, quella dell’Imu “ordinaria” di cui al d.lgs. n. 23/11 e, per l’appunto, quella dell’Imu sperimentale contenuta nella manovra.

Il fatto che il testo della manovra – che richiama espressamente solo alcune parti della disciplina Ici, di contenuto procedurale ovvero per completezza di previsioni relative alla base imponibile e all’abitazione principale o, ancora, per rimediare al fatto che la normativa dell’Imu ordinaria nulla diceva quanto al presupposto del tributo – disponga l’abrogazione di alcune disposizioni relative all’Ici (quella sull’esenzione dell’abitazione principale, quella sulla detrazione per l’abitazione principale, quella sui fabbricati rurali, alcune di quella sulle potestà dei Comuni) e non di altre, deve intendersi nel senso che (come già evidenziato dalla dottrina tributaria) l’impianto normativo previsto per l’Ici trovi applicazione anche ai fini dell’Imu sperimentale, ad eccezione delle parti espressamente abrogate o evidentemente incompatibili, anche ad evitare vuoti normativi che in qualche ipotesi si determinerebbero in caso contrario.

In particolare, deve sottolinearsi che la disciplina dell’Imu sperimentale di cui alla manovra abroga addirittura solo alcune parti – come sopra accennato – di un articolo (il 59 del d.lgs. n. 446/97) interamente concernente la potestà regolamentare dei Comuni in materia di Ici, a dimostrazione della confermata applicabilità – ai fini dell’Imu sperimentale – di disposizioni dettate ai fini Ici, posto che le altre non vengono toccate. E fra le potestà in materia di Ici/Imu soppresse figura – è utile segnalarlo – quella di disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato “agli

effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista nell'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"; ciò che – deve ritenersi – conferma, in particolare, la valenza anche ai fini dell'Imu sperimentale della regola del dimezzamento dell'imposta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (di cui alla citata norma del decreto legislativo 504), con riferimento alla quale viene meno solo la possibilità per i Comuni di integrarne la regolamentazione.

Tributo comunale rifiuti e servizi (dal 2013)

Viene istituito – a decorrere dall'1.1.'13, in sostituzione di "tutti i vigenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria" – il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, a copertura, da un lato, dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento (svolto in regime di privativa dai Comuni) e, dall'altro, dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni. Tributo descritto nelle sue linee essenziali nella tabella pubblicata sul sito Internet confederale e, più diffusamente, di seguito.

Il tributo è dovuto da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono però escluse – così confermandosi un principio che la Confedilizia fece valere più di 15 anni fa ai fini della tassa rifiuti (Tarsu), contro l'allora prevista tassazione di giardini e cortili – le aree scoperte pertinenziali o accessorie a civili abitazioni e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Il tributo è corrisposto in base a tariffa commisurata ad anno solare, cui corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria. Riprendendosi l'impostazione della Tarsu, viene stabilito che la tariffa sia commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, sulla base dei criteri da determinarsi con regolamento ministeriale.

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile al tributo è pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al d.p.r. 23.3.'98, n. 138. Per le altre unità immobiliari, la superficie assoggettabile al tributo è costituita da quella calpestabile. Nella determinazione della superficie assoggettabile al tributo non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano di regola rifiuti speciali, a condizione che il produttore ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

La tariffa è composta da una quota determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio di gestione dei rifiuti, riferite in particolare agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti, e da una quota rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione, in modo che sia assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio. La tariffa è determinata ricomprendendo anche i costi dello smaltimento dei rifiuti nelle discariche.

I criteri per l'individuazione del costo del servizio di gestione dei rifiuti e per la determinazione della tariffa saranno stabiliti con decreto ministeriale.

Il Comune, con regolamento, potrà prevedere riduzioni tariffarie, nella misura massima del 30 per cento, in caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di 6 mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

Al Comune è rimessa anche la potestà di determinare (con regolamento ex art. 52 d.lgs. n. 446/97) la disciplina per l'applicazione del tributo, concernente tra l'altro: a) la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti; b) la disciplina delle riduzioni tariffarie; c) la disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni; d) l'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettivo difficoltà di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta; e) i termini di presentazione della dichiarazione e di versamento del tributo.

"È fatta salva" – precisa il provvedimento – l'applicazione del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente. Tributo che andrà applicato nella misura per-

centuale deliberata dalla Provincia sull'importo del tributo sui rifiuti, ma escludendo la maggiorazione per i servizi indivisibili (su cui *infra*).

Seguono numerose altre disposizioni applicative, anche di natura procedurale.

Tributo per i servizi indivisibili

Sotto forma di componente del tributo rifiuti e servizi, viene poi istituito un vero e proprio tributo aggiuntivo, giustificato ai fini della copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni.

Alla tariffa determinata per il servizio relativo ai rifiuti si applica così una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, che i Comuni potranno, con deliberazione del Consiglio comunale, aumentare fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato.

Si tratta di un tributo che – oltre a rappresentare, di fatto, un doppione dell'Imu – solleva forti dubbi di legittimità, apparendo in contrasto con la giurisprudenza costituzionale perché si configura – in realtà – come un contributo ma, essendo previsto a fronte di servizi indivisibili, contraddice il fondamento stesso di un contributo, che è quello di non poter essere previsto per servizi indivisibili ma solo per servizi specifici, per i quali vi sia uno specifico vantaggio in capo ad una determinata categoria di contribuenti.

Imposta sugli immobili all'estero

Viene istituita, a decorrere dal 2011 (ma la norma non specifica se l'anno vada considerato per intero, visto che tale istituzione è avvenuta con un provvedimento approvato solo nel mese di dicembre), un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato. Dizione, quella appena indicata, che sembrerebbe rendere possibile l'applicabilità del nuovo tributo anche ai cittadini stranieri residenti in Italia.

Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso. Altro aspetto, questo, che non mancherà di creare problemi interpretativi, posto che le nostre definizioni giuridiche non sempre coincidono con quelle di altri Paesi.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

L'aliquota dell'imposta è stabilita nella misura dello 0,76 per cento (7 per mille) del valore degli immobili.

Il valore è costituito dal costo risultante "dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile". Ulteriore aspetto, questo della base imponibile, che si presta ad interpretazioni difformi, non essendo contemplato – a quanto appare – il caso dell'acquisto a titolo non oneroso (es. successione o donazione) e non essendo specificato un riferimento certo per il reperimento del "valore di mercato".

Dall'imposta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Meccanismo che – all'evidenza – consentirà di recuperare tale imposta esclusivamente a quei contribuenti che siano titolari di un reddito tassato in Italia (a parte ogni considerazione circa la non oggettività del concetto di imposta patrimoniale).

Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, si applicano le disposizioni previste per l'Irpef.

Detrazione 36% a regime dal 2012

La detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio diviene strutturale. Vengono infatti introdotte nel Testo unico delle imposte sui redditi, con qualche modifica, le disposizioni in materia che finora venivano rinnovate anno per anno.

La detrazione – da ripartirsi in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi – sarà dunque applicabile a regime per le spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

Gli interventi agevolati sono: per le parti comuni (tutte quelle di cui all'art. 1117 del codice civile, così "legificandosi" l'interpretazione estensiva affermata dall'Agenzia delle entrate sulla base della precedente normativa, che faceva riferimento ai soli beni di cui al numero 1 dell'art. 1117) di edifici residenziali, quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia; per le singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Inoltre vengono confermati – non solo per gli immobili di tipo residenziale, deve ritenersi sulla base della dizione letterale della norma (ma sul punto è opportuno attendere chiarimenti ufficiali) – gli ulteriori interventi agevolabili (es.: eliminazione di barriere architettoniche, misure per la sicurezza rispetto ai furti, realizzazione di posti auto ecc.) e viene inoltre prevista la possibilità di utilizzare la detrazione anche per gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie generali di interventi agevolati.

Nuovamente variando le regole in punto, viene poi stabilito che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Mentre in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Detrazione 55% per tutto il 2012

Viene prevista la proroga a tutto l'anno 2012 della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, estendendone l'applicazione alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Dal 2013 si applicherà invece, a regime, la detrazione Irpef del 36% per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere – specifica la norma – possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Libretti al portatore e trasferimenti di denaro contante

Si segnala – in relazione agli effetti che ne derivano sul pagamento dei canoni di locazione – che la manovra Monti dispone che il trasferimento di denaro contante e di libretti di deposito bancari o postali al portatore sia vietato quando il valore oggetto di trasferimento "è complessivamente pari o superiore a 1.000 euro".

Il medesimo provvedimento prevede l'obbligo di procedere – entro il 31.3.'12 – all'estinzione dei libretti di deposito bancari o postali al portatore con saldo pari o superiore a 1.000 euro ovvero alla riduzione del relativo saldo a una somma non eccedente il predetto importo.

In relazione ai depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, di un libretto solo si potranno fare – se del caso – più libretti, in accordo col conduttore. In alternativa è comunque sempre possibile ricorrere alla stipula di una fidejussione, e a tal fine si ricorda la Convenzione sottoscritta dalla Confedilizia con la banca Intesa Sanpaolo (Servizio Garanzia Affitto).

Non ricadono – come noto – nella normativa i libretti bancari e postali nominativi (in genere, per i depositi cauzionali, intestati al conduttore), nei quali potranno essere trasformati i libretti al portatore esistenti, se del caso cointestati con i conduttori e con poteri disgiunti fra locatore e conduttore.

Aumento aliquote Iva

Viene previsto l'aumento di due punti percentuali, a decorrere dall'1.10.'12 e fino al 31.12.'12, delle aliquote Iva del 10 e del 21 per cento. A decorrere dall'1.1.'14, le predette aliquote sono ulteriormente incrementate di 0,5 punti percentuali.

Dismissione immobili

Viene rivista la disciplina inerente le dismissioni degli immobili pubblici (di proprietà di Stato, Regioni ed enti locali), in particolare prevedendosi la costituzione – da parte dell'Agenzia del demanio – di società, consorzi e fondi immobiliari.

Aumento addizionale regionale Irpef

Viene previsto, dall'anno di imposta 2011, l'aumento dell'aliquota base dell'addizionale regionale Irpef dallo 0,9 all'1,23 per cento.

Scaglioni addizionale comunale Irpef

Viene precisato che i Comuni – nel fissare le aliquote delle addizionali con il meccanismo della progressività, come consentito loro dalla manovra di agosto – debbano utilizzare “esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività”. I Comuni, insomma, dovranno utilizzare il medesimo sistema valido ai fini Irpef.

Deliberazioni su tributi locali alle Finanze

Viene stabilito che, a decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali debbano essere inviate al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro 30 giorni dalla data in cui sono divenute esecutive e comunque entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione. Il mancato invio nei termini delle predette deliberazioni è sanzionato, previa diffida da parte del Ministero dell'interno, con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti. Il Ministero dell'economia e delle finanze pubblicherà, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai Comuni.

Acquiescenza più cara per i tributi locali

Viene stabilito che, ai fini dei tributi locali, in caso di pagamento di quanto dovuto – sulla base di un atto impositivo – entro il termine per ricorrere alle Commissioni tributarie, la sanzione sia ridotta non più ad un quarto bensì ad un terzo.