



Fondazione ANCI

Istituto per la Finanza e l'Economia Locale

Riassetto dei tributi immobiliari

L'anticipo IMU e le risorse 2012

Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

Versione definitiva

gennaio 2012

Riassetto dei tributi immobiliari

L'anticipo IMU e le risorse 2012

INDICE

1. L'IMU "in breve"
2. Il passaggio dall'ICI all'IMU
3. La variazione delle risorse 2011-2012 e i rischi
4. Analisi del testo di legge
(ved. testo separato in word)
5. Uno schema per il calcolo

Art. 13- Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria / 1

- *Commi 1-2)* Anticipo dell'introduzione dell'IMU al 2012, inclusione abitazione principale
- *Comma 3)* Conferma della nozione di base imponibile ICI, "il valore degli immobili"
- *Commi 4-5)* Rivalutazione coefficienti (**media +40% escluse le ab. princ.**), ai soli fini IMU
- *Comma 6)* Aliquota ordinaria di base al 7,6 per mille, variabile ± 3 punti per mille

Art. 13- Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria / 2

- *Commi 7-10)* Abitazione principale
 - ✓ Aliquota di base abitazione principale ridotta al 4 per mille, margine di manovra comunale: ± 2 per mille
 - ✓ Detrazione base abitazione principale a 200 euro
 - ✓ Detrazione maggiorata in misura di + 50 € per ogni figlio convivente minore di 26 anni, fino a 400 € (di maggiorazione, quindi, la detrazione max è di 600 €)
 - ✓ La detrazione (ma non l'aliquota ridotta) si applica anche a: abitazioni ATER-IACP regolarmente assegnate; abitazioni di coop. assegnate ai soci;
 - ✓ La stessa disciplina dell'abitazione principale si applica a: abitazione assegnata a coniuge separato (art. 6, co.3-bis d.lgs. 504) e *facoltativamente* alle abitazione di anziani residenti in case di cura, non affittate (art. 3, co. 56 l.662/1996)

Art. 13- Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria / 3

- *Comma 8)* Fabbricati rurali strumentali
 - (ex d.l. 557/93, art. 9, co. 3-*bis*) imponibili al 2 per mille (max) riducibile all'1 per mille. Gettito al Comune (co.11)
- *Comma 9)* Immobili locati
 - ad aliquota piena (7,6, diversamente da quanto previsto nel d.lgs. 23), riducibile fino al 4 per mille
- *Comma 11)* E' riservata allo Stato
 - la metà del gettito IMU a disciplina di base, escludendo dal calcolo l'IMU sulla prima casa (e sui rurali strumentali) che è integralmente assegnata ai Comuni

Art. 13- Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria / 3

- *Commi 17, 18, 19)* Il fondo sperimentale di riequilibrio (FSR)
 - è ridotto in misura corrispondente al maggior gettito “ad aliquota base” attribuito ai Comuni con la rivalutazione delle rendite, e con la tassazione dell’abitazione principale
 - la compartecipazione IVA-Irpef (circa 3 mld. nel 2012) è incorporata nel FSR e non si procede ai successivi passi di territorializzazione del gettito (su base provinciale e poi comunale) previsti dal d.lgs. 23

Art. 28- Concorso alla manovra degli Enti territoriali e ulteriori riduzioni di risorse

- Il Fondo sperimentale di riequilibrio (Comuni RSO) ed i trasferimenti ai Comuni di Sicilia e Sardegna sono ridotti di complessivi 1.450 milioni di euro per gli anni 2012 e successivi.
- Un analogo recupero avviene anche per RSS del Nord, attraverso riduzioni dei fondi regionali
- La stima del taglio nazionale è di circa 1.510 mln. €

Il passaggio dall'ICI all'IMU

- **Ampliamento della base imponibile**
 - Reintroduzione dell'imposizione sulle abitazioni principali
 - Rispetto alla vecchia ICI prima casa (5 ‰ e 103,29 euro di detrazione) l'Imu è più elevata per le abitazioni con valore a fini ICI superiore a circa 70 mila euro.
 - Fabbricati rurali strumentali al 2‰ e non strumentali sottoposti a regime ordinario; abolizione della riduzione per scaglioni del valore dei terreni agricoli
 - Si risolve l'incertezza sulla imponibilità dei cespiti connessi all'attività agricola , con aggravii rilevanti
- **Aumento dei coefficienti per il calcolo del valore fiscale degli immobili**
 - + 60% sulle abitazioni; in media +40% sull'imponibile diverso dall'abitazione principale
- **Aumento dell'aliquota ordinaria**
 - + 17% circa rispetto all'aliquota media ICI (6,48 per mille)
- **Abolizione di gran parte dei regimi agevolazione**
 - ex assimilate, storici, affitti, terreni, ecc.

IMU sperimentale / I nuovi coefficienti

Classificazioni catastali	Moltiplicatore attuale	Nuovo moltiplicatore (art. 13, co. 4)	Variazione percentuale
Abitazioni (fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10);	100	160	60%
Caserme, comunità, edifici pubblici (fabbricati classificati nel gruppo catastale B)	140	140	0%
Laboratori artigiani e altri fabbricati ad uso sportivo e balneare senza fini di lucro (fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5);	100	140	40%
Uffici (fabbricati classificati nella categoria catastale A/10);	50	80	60%
Edifici industriali e commerciali (fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la cat. D/5). Dal 2013 si applica il moltiplicatore 65 (+30%)	50	60	20%
Banche, assicurazioni (categoria D/5)	50	80	60%
Negozi (fabbricati classificati nella categoria catastale C/1)	34	55	61,8%
Terreni agricoli (110 se condotti direttamente, 130 negli altri casi)	75	110-130	60%

Figura 4.9 B Distribuzione per regione di residenza del valore OMI e del rapporto tra valore OMI e Valore Imponibile Potenziale per abitazione principale e altre abitazioni

Regione di Residenza	Abitazione principale		Diverse da abitazione principale	
	Valore OMI abitazioni	Valore OMI/VIP	Valore CMI altre abitazioni	Valore OMI/VIP
	Media	Rapporto	Media	Rapporto
Valle d'Aosta	304.114,05	3,85	196.288,47	4,26
Lombardia	173.290,75	3,42	144.511,95	3,75
Liguria	298.765,60	3,94	201.981,21	4,13
Piemonte	185.908,98	3,27	145.873,99	3,72
Trentino Alto Adige	322.572,50	5,11	244.726,18	5,30
Veneto	182.366,92	3,35	151.442,06	3,59
Friuli Venezia Giulia	151.631,60	2,79	124.871,10	3,10
Emilia Romagna	215.030,08	3,61	178.401,10	3,83
Toscana	265.538,25	4,25	199.210,10	4,43
Umbria	161.887,93	3,33	114.357,01	3,47
Marche	183.937,11	4,11	134.831,34	4,31
Lazio	292.592,11	3,68	175.886,11	3,84
Abruzzo	144.916,93	2,94	94.897,30	3,17
Molise	110.417,85	2,60	67.599,44	2,92
Campania	241.679,13	4,42	171.972,65	4,60
Puglia	142.133,32	2,95	98.163,56	3,17
Basilicata	105.491,88	3,26	59.958,08	3,48
Calabria	109.131,79	3,17	70.134,99	3,36
Sicilia	138.052,96	3,41	97.154,21	3,62
Sardegna	151.919,60	3,47	108.285,08	3,83
Totale	197.660,38	3,59	146.486,05	3,85

Media espressa in euro

**Il catasto
resta da
riformare...**

**Grandi
differenze tra
le Regioni
(e anche tra
e all'interno
della stessa
città)**

**2011:
Abitazioni: valore catastale = 26-28% mercato
2012: il rapporto sale al 40% circa**

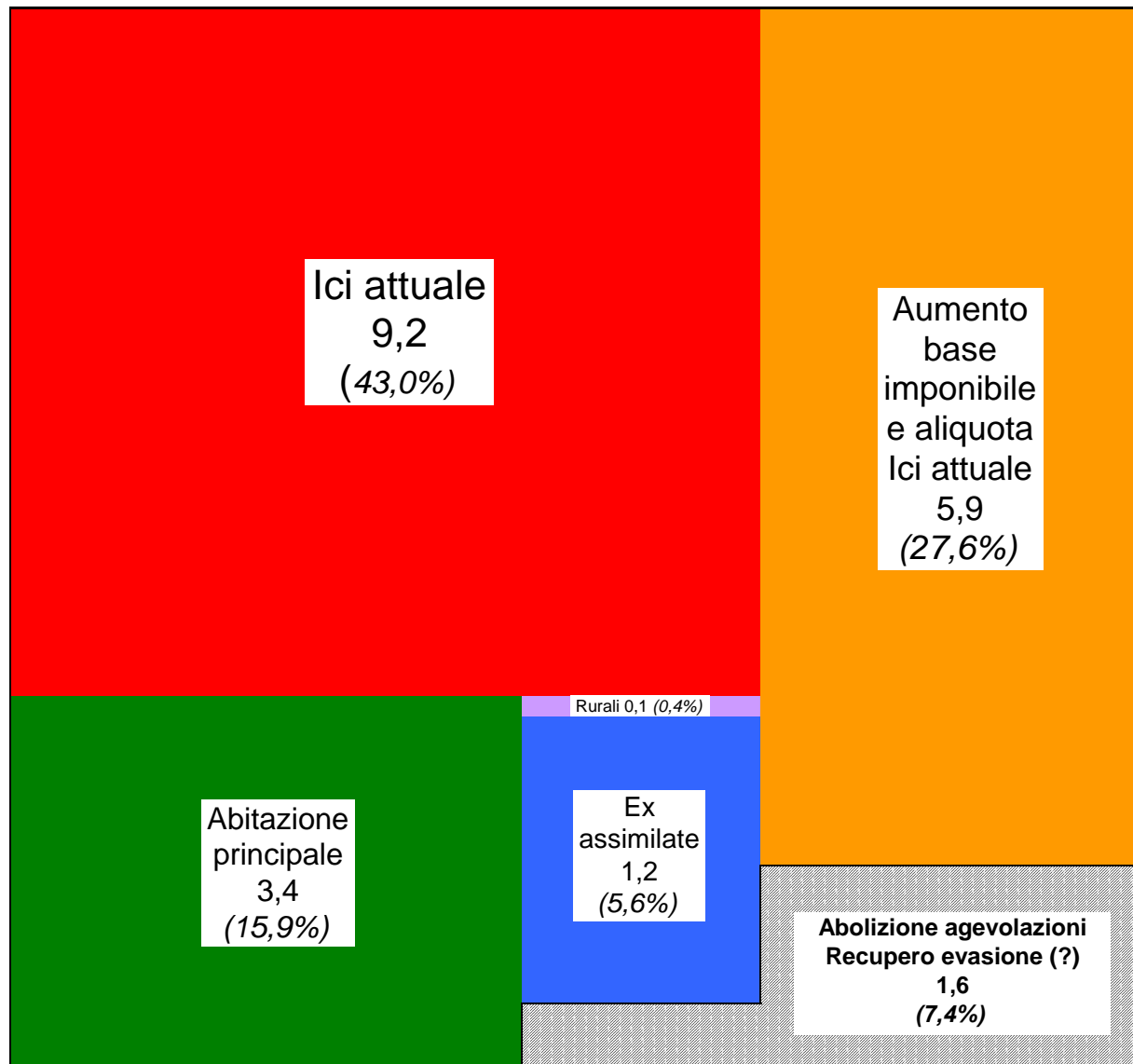
IMU sperimentale / le agevolazioni ICI abolite (disciplina di base IMU)

1. Assimilazione all'abitazione principale
 2. Riduzione valore per immobili storici
 3. Riduzione aliquota immobili inagibili
 4. *Agevolazioni per affitti (concordati, uso ab.princ., liberi..)*
-
5. Riduzione valore per scaglioni terreni agricoli
 6. Immobili ristrutturati per uso handicap (lett.g)
 7. Assimilazione abitazione non locata anziani in case di cura e residenti estero
 8.

IMU sperimentale / alcuni punti di attenzione

- *Nota bene:*
 - ✓ **Le abitazioni “assimilate”** alle principali con i regolamenti ICI, in quanto date in uso gratuito a parenti sono considerate ad aliquota piena. **Si produce un rilevante maggior gettito rispetto all’ICI 2007**
 - ✓ **Gli immobili comunali**, se non utilizzati a scopi istituzionali, sembrano imponibili anche se siti nel territorio del comune impositore. **Anomalia da chiarire con un’integrazione della norma.**
 - ✓ Le detrazioni obbligatorie per le **abitazioni IACP / ATER e cooperative a proprietà indivisa** sono interamente a carico del Comune (comma 10)
 - ✓ È prevedibile che i Comuni saranno investiti da **richieste di ripristinare alcune delle agevolazioni abolite** o di introdurne di nuove (riduzioni dell’IMU-abitazione principale di anziani a basso reddito; agevolazioni sugli immobili inagibili, in affitto, agricoli....).

IL PERIMETRO DELL'IMU



Art 13 e 28 – Valutazioni generali

- La manovra prevede una ricomposizione delle entrate dei Comuni a saldo zero per effetto dell'art 13
 - Il maggior gettito ad aliquote standard assegnato ai Comuni, ottenuto con l'IMU prima casa e la metà dell'IMU residua (a rendite rivalutate), viene attribuito ai Comuni...
 - ...e compensato attraverso la riacquisizione allo Stato di parte delle imposte immobiliari con cui sono state fiscalizzate le spettanze nel 2011 (il FSR si riduce)
 - **La compensazione è calcolata come differenza tra gettito IMU “stimato” e gettito Ici, presumibilmente relativo al 2010**
 - I problemi di definizione delle differenze
- L'art. 28 richiede però un nuovo contributo dei Comuni alla manovra, attuato mediante una ulteriore riduzione delle spettanze fiscalizzate, pari a 1,51 miliardi circa (su scala naz.)

Il conto delle risorse 2012

Nuovi gettiti, FSR ridotto, elasticità

Risorse (Comuni delle RSO, gettiti da stima MEF)	Risorse 2011	Risorse 2012 (d.lgs. 23)	Risorse 2012 (manovra Monti)	Elasticità (manovra aliquote)
ICI/IMU abitazione principale (con ulteriore detrazione figli)	0,00	0,00	2,96	± 1,479
<i>ICI/IMU altri immobili</i>	8,00	8,00	15,71	± 6,202
di cui resta ai Comuni	8,00	8,00	10,81	
Addizionale Energia elettrica	0,61	0,00	0,00	
Taglio ex d.l. 78/2012		-0,87		
Compartecipazione IVA-Irpef	2,89	3,02		
FSR di equilibrio (comprende la compartecip. IVA dal 2012)	8,38	7,99	11,01	
Riduzione FSR per maggior gettito (IMU quota Comuni - ICI)			-2,81	
FSR ridotto per compensazione maggior gettito IMU			8,20	
Totale di equilibrio	19,88	19,01	19,01	± 7,681
Ulteriore riduzione FSR (art. 28 manovra Monti)	0,00	0,00	-1,34	
Totale effettivo	19,88	19,01	17,67	± 7,681
Nuovo FSR "di equilibrio"			6,86	

Il FSR diminuisce del maggior gettito ICI-IMU e della riduzione secca di 1,34 mld
(-1,45 mld. ex art. 28 rapportati alle RSO)

-4,15

Le risorse complessive diminuiscono dei tagli previsti dal d.l. 78/2010 e dal d.l. 201/2011

-2,21

I rischi per i Comuni

- **Rischio Fiscale**

- Il maggior prelievo fiscale immobiliare è tutto a carico dei Comuni. Ad aliquote standard i Comuni tuttavia non hanno incremento di risorse, infatti il maggior gettito viene integralmente recuperato con il taglio dei "trasferimenti".
- C'è un aumento dei margini di autonomia. La variazione delle aliquote si applica ad una base di riferimento più ampia.

- **Rischio quantificazioni**

- Forse il rischio più grave. L'equilibrio tra gettiti e tagli dovrebbe essere disegnato sulla base di attente e documentate simulazioni dei nuovi meccanismi di prelievo.
- **Una sovrastima del gettito IMU** può comportare una perdita netta di risorse per il comparto-Comuni.
- **Una sottostima**, può comportare una politica di aumento delle aliquote non giustificata dall'effettiva valutazione dei tagli

Ci sono fondati timori che la relazione tecnica sovrastimi il gettito della nuova IMU

È necessaria una assoluta garanzia di trasparenza nei conti

Le modalità di pagamento (da stabilire con provvedimento AdE) dovrebbero evidenziare la quota IMU destinata allo Stato

È necessario rivedere I parametri di applicazione del federalismo (quote di compartecipazione, quote di imposte devolute allo Stato, etc)

Entrate dei Comuni 2012 IMU, FSR e tagli

UN PERCORSO PER LA STIMA
DELLE RISORSE 2012

Previsioni 2012: ipotesi di applicazione delle norme e stime di gettito

- L'introduzione dell'Imu NON produce aumento di risorse per i Comuni.
 - La differenza con l'Ici "attuale" viene compensata con variazioni uguali e contrarie del FSR (regioni SO), o dei trasferimenti statali / regionali (RSS)
 - Le riduzioni compensative si basano sul **gettito "stimato" dell'IMU quota Comune** e su un gettito **convenzionale** dell'ICI di partenza
- Le riduzioni secche derivano dalle manovre 2010 (d.l. 78, per i comuni soggetti al Patto) e dal d.l. 201 (art.28, per tutti)
- Le risorse effettivamente disponibili dipenderanno da:
 - precisione delle stime dell'IMU che determinano la riduzione del FSR compensativa ex ante
 - regole di aggiustamento: eventuali variazioni *ex post* sulla base della verifica degli incassi (**che è necessaria già in corso 2012**)

Gli ingredienti / 1

1. Una stima accurata dell'IMU a disciplina di base
 - Abitazione principale, rurali strumentali
 - Altri immobili
2. La stima IMU del MEF, che determinerà le riduzioni compensative
 - oggi non disponibile,
 - provvisoriamente sostituita dalla stima di cui al punto 1.
3. L'Ici "attuale" (necessariamente riferita al 2010 e sulla base di una regola uniforme)
 - Hp.: media ICI di cassa 2009-2010,
 - se più alta dell'accertamento 2010 si prende l'act.

Gli ingredienti / 2

4. Altri dati di bilancio:

- FSR e comp. IVA 2011 (Comuni RSO)
- Gettito add.le energia elettrica (Comuni RSO)

5. I tagli (non compensativi)

- Taglio ex d.l. 78, Comuni soggetti a patto (da Min. Interno o per calcolo dal taglio 2011)

$$\text{Taglio Comune A} = \text{Taglio Comune A 2011} * 66,67\%$$

- Taglio ex art. 28 “1.450 mln. per RSO + Sardegna e Sicilia”:
 - su scala nazionale vale ~ 1.526 mln.
 - In proporzione della distribuzione dell’IMU

$$\text{Taglio Comune A} = \text{IMU Comune A} / \text{IMU totale} * 1.510$$

La stima Imu / FSR / tagli

COMUNE DI XXX	IMU E FONDO SPERIMENTALE RIEQUILIB		
1a1- IMU Abitazione principale	7,50		
1a2-IMU Rurali strumentali	0,10		
1b- IMU altri immobili	38,30		
1-IMU 2012 aliquote base	45,90		
<i>di cui: quota Stato</i>	19,15		
<i> quota Comune</i>	26,75		
3-Gettito ICI 2010	17,80		
Differenza IMU-ICI		8,95	
4a-Compartecipazione IVA 2011	5,28		
4b-FSR 2011	21,20		
Totale "risorse da federalismo" 2011		26,48	
4c-Add.le energia elettrica	2,40		
Stima FSR 2012 prima dei tagli		19,93	
5a- Taglio ex d.l.78 ("1 mld.")	3,10		
5b-Taglio ex art. 28	3,24		
<i>memo per calcolo 5b: Imu nazionale</i>	21.400		
<i> % IMU locale</i>	0,21448598		
<i> taglio nazionale da considerare</i>	1.510		
5-totale tagli	6,34		
Stima FSR 2012		13,59	
Totale risorse coinvolte 2011		46,68	
Totale 2012		40,34	

Sintesi IMU-
anticipo 2012

Le variazioni in bilancio

- Arretrati ICI
- Variazione IMU effettiva – ICI corrente vs.
-