

# Rassegna del 07/01/2016

---

Sole 24 Ore

Guida pratica alla manovra - Gli enti territoriali -  
Comuni, meno spazio per l'autonomia fiscale

Mirto  
Pasquale

1

## LA GUIDA PRATICA ALLA MANOVRA

# Gli enti territoriali

Finanza locale. Dopo gli interventi sugli immobili

## Comuni, meno spazio per l'autonomia fiscale

**Pasquale Mirto**

■ Anche quest'anno la legge di Stabilità (legge 208/2015) reca numerose modifiche ai tributi comunali. Si tratta generalmente di interventi di favore per i contribuenti, ma che al contempo tolgono spazio di manovra alla **fiscalità locale**, limitando sempre di più l'autonomia fiscale di Comuni. Anzi, nel 2016, con il blocco agli aumenti, si può dire che il **federalismo fiscale** sia andato ormai in soffitta.

### Le esenzioni

La novità più importante per i contribuenti è l'esenzione Tasi per le abitazioni principali non di lusso, sia per il possessore sia per il detentore. Per le abitazioni principali dei detentori resta comunque dovuta la Tasi da parte del possessore, nella stessa misura stabilita nel 2015 e se il Comune non ha individuato la quota, si applica quella base del 90 per cento. Le abitazioni di lusso (accatastate in categoria A/1, A/8 e A/9) rimangono soggette a Imu, con l'aliquota approvata nel 2015 e la detrazione di 200 euro e saranno soggette a Tasi, se prevista dal Comune. Sul fronte Imu l'intervento più rilevante è quello sui terreni agricoli. È stata ripristinata l'esenzione per i terreni montani prevista per l'Ici, dall'articolo 7, comma 1, lettera h) del Dlgs n. 504/1992, ed è stata prevista la nuova esenzione per tutti i terreni posseduti e condotti dai coltivatori professionali, indipendentemente dalla loro ubicazione. Sono poi confermate le esenzioni per i terreni ubicati nelle isole minori e per quella proprietà collettiva indivisibile e inuscupabile.

### I comodati

Cambia nuovamente la disciplina per i comodati. Dal 2016 è prevista una riduzione del 50% della base imponibile. La nuova

lettera "oa" del terzo comma dell'articolo 13 del Dl n. 201/2011 prevede il riconoscimento della riduzione per gli immobili concessi in comodato registrato a parenti in linea retta (padre/figlio) che la utilizzano come abitazione principale a condizione che il comodante/possessore risieda nello stesso Comune del comodatario e che posseda al massimo un altro immobile destinato a propria abitazione principale. Non trattandosi più di assimilazione, l'aliquota applicabile è quella ordinaria. Con una modifica alla disciplina Tasi (comma 669 della legge n. 147/2013) si chiariscono le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale: abitazioni dei residenti all'estero, delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci, alloggi sociali, ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione, immobile dei militari ed infine, se previsto dal Comune, l'appartamento degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari. A queste ipotesi la legge di Stabilità aggiunge quella delle abitazioni delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari.

### Immobili e canone concordato

Doppia agevolazione per gli immobili locati a canone concordato, di cui alla legge n. 431/1998. Dal 2016 l'Imu, determinata applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, è dovuta nella misura del 75 per cento. Identica riduzione è prevista anche per la Tasi. A decorrere dal 1° gennaio 2016 le imprese possono chiedere la revisione della rendita catastale dei capannoni al fine di scomputare il valore dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Per le richieste avanzate entro il 15 giugno 2016, la nuova rendita

produce effetti fiscali per tutto il 2016. Per gli accatastamenti successivi, invece, valgono le regole generali, ovvero la modifica della rendita avrà effetto ai fini Imu dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della messa in atti.

### Mancati gettiti e compensazioni

I mancati gettiti derivanti da queste disposizioni, da calcolarsi sulla base dei gettiti effettivi ad aliquote 2015, saranno compensati da un incremento del Fondo di solidarietà comunale per 3.767,45 euro, a cui occorre aggiungere il contributo di 155 milioni per gli imbullonati. Si riduce, invece, a 390 milioni il fondo compensativo Imu-Tasi (625 milioni nel 2014, 472,5 milioni nel 2015), che sarà ripartito in proporzione alle somme attribuite con il Dm 6 novembre 2014 e non sarà computabile tra le entrate del nuovo saldo di competenza. Cambia, infine, la quota di accantonamento del FSC da ripartire sulla base della differenza tra le capacità fiscali e i fabbisogni standard. La quota del 20% utilizzata nel 2015 è incrementata al 30% nel 2016, al 40% del 2017 ed al 55% nel 2018. I criteri di calcolo della trattenuta e di assegnazione del fondo sono piuttosto complessi anche per il 2016 e nulla fa presagire il rispetto del termine che la legge indica al 31 marzo prossimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

