

Roma ,11/09/2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: La deducibilità ai fini IRES/IRPEF del 50% dell' IMU

Gentile Cliente,

*La presente per informarla che con il decreto legge, approvato il 28 agosto 2013 dal CdM, all'art.5 (versione non definitiva) veniva prevista la possibilità di **dedurre dall'anno d'imposta 2013** (quindi anche prima dell'entrata in vigore del decreto che introduce la modifica) **ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito di lavoro autonomo l'IMU** relativa agli immobili strumentali, utilizzati per l'attività produttiva.*

*Tuttavia, il mancato gettito derivante dal dietro front sul ripristino dell'Irpef sugli immobili sfitti, determinerebbe automaticamente la **rinuncia alla deducibilità Imu per imprese e professionisti, che nelle bozze del 31.8.2013 era comunque limitata al 50% e valevole ai soli fini dell'Ires e dell'Irpef (non ai fini Irap)**.*

La decisione su tale intervento viene rimandata alle prossime settimane facendo leva su emendamenti al decreto varato mercoledì dal Governo o sulla legge di stabilità.

Forniamo di seguito un approfondimento sul tema, che tornerà utile in seguito.

Addio all'effetto sostitutivo dell'IMU nei confronti dell'IRPEF e addizionali?

Dal 2012, la rendita catastale degli immobili adibiti:

- ad **abitazione principale**;
- di quelli **non concessi in locazione** o ceduti **in comodato**;
- e dei **terreni non affittati**;

non è più soggetta a prelievo Irpef, in funzione dell'effetto sostitutivo derivante dall'applicazione agli stessi dell'Imu; pertanto tale categoria di reddito non costituisce più un parametro da assumere nei confronti del titolare per la sua qualificazione di familiare fiscalmente a carico.

A far uscire dall'Irpef questi immobili era stata proprio la disciplina Imu scritta nel Decreto sul federalismo (articolo 8 del D. Lgs. n. 23/2011) e anticipata dal Governo Monti con il c.d. Decreto Salva-Italia (articolo 13 del D.L. 201/2011).

Ora dal 2013 la cancellazione definitiva della prima rata Imu sull'abitazione principale e la promessa dell'addio definitivo anche per la seconda, fa sorgere la questione dell'effetto sostitutivo dell'IMU nei confronti dell'IRPEF.

A oggi non è chiaro che sorte avrà.

Inizialmente l'art. 6 delle bozze del decreto legge del 28 agosto 2013 prevedeva che per gli **immobili sfitti**:

- **il 50% della rendita assegnata dal catasto alle case sfitte;**
- **e il 50% del reddito dominicale dei terreni non affittati;**

tornasse ad aumentare l'imponibile Irpef del proprietario, gonfiando quindi l'imposta statale e le addizionali che Regioni e Comuni aggiungono al conto centrale.

Sembra che il Governo, prima scaricando la responsabilità sui tecnici del Ministero, e poi confermando l'errore, torni sui suoi passi **e l'art.6 non preveda nella sua versione definitiva l'aumento dell'Irpef per tali immobili.**

Lo **Statuto del contribuente** viene ignorato ancora una volta, perché le coperture sono urgenti e l'aumento guarda al passato e risale fino al 1° gennaio 2013.

EFFETTO SOSTITUTIVO IMU-IRPEF		
TIPO IMMOBILE	2012	2013
IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	PAGANO IMU E NON IRPEF E ADDIZIONALI	PAGANO IMU E NON IRPEF E ADDIZIONALI
IMMOBILI SFITTI (NO LOCATI O CONCESSI IN COMODATO)	PAGANO IMU E NON IRPEF E ADDIZIONALI	NELLA VERSIONE DEFINITIVA DEL DECRETO SEMBRA CHE PAGHINO IMU E NON IRPEF E ADDIZIONALI (NELLA VERSIONE IN BOZZA PAGANO IMU E 50% DELLA RENDITA CATASTALE ERA RILEVANTE AI FINI IRPEF E ADDIZIONALI)

<u>TERRENI NON AFFITTATI</u>	PAGANO IMU E NON IRPEF E ADDIZIONALI	NELLA VERSIONE DEFINITIVA DEL DECRETO SEMBRA CHE PAGHINO IMU E NON IRPEF E ADDIZIONALI (NELLA VERSIONE IN BOZZA PAGANO IMU E 50% DEL REDDITO DOMINICALE ERA RILEVANTE AI FINI IRPEF E ADDIZIONALI)
-------------------------------------	---	---

Deducibilità ai fini IRES e IRPEF dell'IMU

Fino al 2012 l'IMU non è mai stata deducibile né ai fini Ires né tanto meno ai fini Irap. Con il decreto legge, approvato il 28 agosto 2013 dal CdM, all'art.5 (versione non definitiva) veniva prevista la possibilità di **dedurre dall'anno d'imposta 2013** (quindi anche prima dell'entrata in vigore del decreto che introduce la modifica) **ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito di lavoro autonomo l'IMU** relativa agli immobili strumentali, utilizzati per l'attività produttiva.

Tuttavia, il mancato gettito derivante dal *dietro front* sul ripristino dell'Irpef sugli immobili sfitti, determinerebbe automaticamente la **rinuncia alla deducibilità Imu per imprese e professionisti, che nelle bozze del era comunque limitata al 50% e valevole ai soli fini dell'Ires e dell'Irpef (non ai fini Irap)**.

La decisione su tale intervento viene rimandata alle prossime settimane facendo leva su emendamenti al decreto varato mercoledì dal Governo o sulla legge di stabilità.

A far saltare per il momento questo intervento, del quale fino a ieri mattina appariva certo l'inserimento nel testo sul superamento dell'Imu, è proprio la rinuncia da parte del Governo del ripristino dell'Irpef (nella misura del 50%) sugli immobili sfitti a disposizione (seconde, terze case e terreni non affittati).

Ma vediamo comunque che effetti aveva l'iniziale previsione contenuta nel Decreto in bozza, sperando che prima o poi i nostri governanti riescano a trovare la copertura finanziaria sufficiente.

L'art.5 del Decreto in bozza prevedeva la deduzione dell'Imu pagata per gli "*immobili utilizzati per attività economica*", ma:

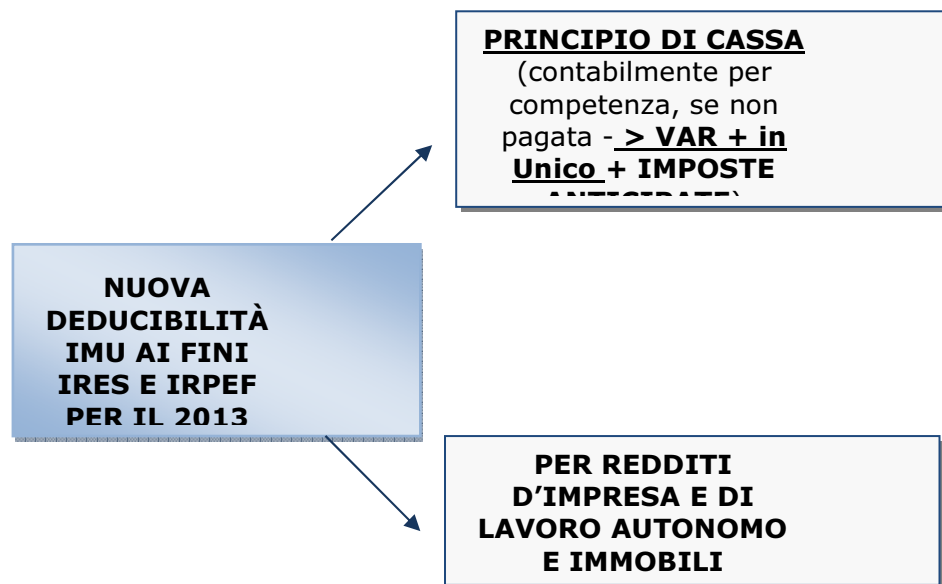
- **limitata al 50% dell'imposta;**
- e relativa solo al reddito di impresa e lavoro autonomo soggetto a Irpef o Ires e **non la base imponibile Irap.**

L'agevolazione veniva goduta anche dai professionisti, che avrebbero pagato l'imposta municipale propria sugli uffici o archivi, utilizzati per lo svolgimento della loro attività.

In sostanza sarebbe rimasta fuori dalla deducibilità l'Imu pagata sui beni immobili posseduti a titolo personale, a cui è riservato lo stesso regime di indeducibilità previsto per tutti contribuenti. La disciplina Imu, infatti, non prevede espressamente alcuna norma di deduzione.

Si sarebbe applicato il **principio di cassa** (art.99 comma 1 del Tuir) e non quello di competenza, in quanto le imposte diverse da quelle sui redditi "sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento".

Eventuali ritardi nei pagamenti obbligheranno alla registrazione per competenza del costo nel bilancio civilistico e a una **variazione in aumento in Unico**, con conseguente registrazione delle **imposte anticipate**, nel rispetto delle condizioni previste dai principi contabili.



Effetti differenziati su diverse tipologie di contribuenti

La deducibilità dell'Imu al 50% dal reddito d'impresa e professionale avrebbe una **ricaduta differenziata sui vari soggetti**:

- per i soggetti Ires, il risparmio d'imposta sarebbe facilmente calcolabile, pari al 50% dell'aliquota ordinaria del 27,5%. Ciò significa che dal 2013, pagare l'Imu costerebbe, in termini di Ires, il 13,75% in meno, grazie al dimezzamento della variazione in aumento operata in Unico alla voce "**imposte indeducibili o non pagate**". Tuttavia, le **società in perdita fiscale** non avrebbero generalmente un effetto immediato, ma accumulerebbero un maggior importo di perdite riportabili a bilancio. È però possibile ipotizzare il caso estremo di una società, proprio per il minor recupero dell'Imu ai fini Ires, passi da una situazione in cui avrebbe versato imposte sui redditi a una con imponibile nullo o negativo;
- per i soggetti Irpef, invece, il **risparmio dipenderebbe dall'aliquota marginale**, che, nel caso di società di persone, è differente a seconda dei soci che la compongono. In questo caso, infatti, la società si limiterebbe a determinare il reddito imponibile per trasmetterlo "per trasparenza" ai soci. Dal 2013, se fosse trovata la copertura e confermata la deducibilità, questo importo non conterrebbe più l'intero ammontare di Imu presente a conto economico, ma sarebbe costituito solo dal 50% di questo. Il risparmio, quindi, si frazionerebbe tra i soci, e impatterebbe sull'aliquota Irpef marginale di ciascuno di essi. Se vi fosse una situazione di "incapienza" (per via degli oneri deducibili o detraibili), l'effetto del risparmio sarebbe nullo. Nel calcolo andrebbero considerate anche le **addizionali locali Irpef**, in considerazione che il reddito di partecipazione all'impresa entra a far parte anche della base imponibile di questi tributi, come del resto accade per i contributi Ivs di artigiani e commercianti;
- l'imprenditore individuale (ma solo per gli immobili relativi all'impresa di cui all'articolo 65, comma 1, Tuir, perché per gli altri eventualmente posseduti l'Imu non entra nel calcolo del reddito imponibile) dovrebbe valutare il risparmio solo sulla propria situazione personale;
- stessa cosa per gli esercenti arti e professioni, nei confronti dei quali il decreto, se prevedesse come nella versione iniziale del decreto, la deducibilità del 50% dell'Imu assolta sugli immobili strumentali. Anche in questo caso, il reddito professionale (al lordo della ripresa Imu) entrerebbe a far parte dell'imponibile per il contributo previdenziale di categoria, che quindi sarebbe più leggero;
- caso particolare si avrebbero per le imprese immobiliari, in particolare per quelle costruttrici che dispongono di fabbricati (di qualunque categoria) realizzati per la

vendita e non locati (i **"beni merce"**). Queste società infatti fruiscono, per i fabbricati citati, anche **dell'abolizione della seconda rata Imu per il 2013, e della totale esenzione a decorrere dal 2014**. L'effetto, in questo caso, non sarebbe solo di una minore imposizione sui redditi, ma di un minor onere che "pesa" sul patrimonio immobiliare invenduto, evitando di aggravare bilanci già di per sé deficitari. La prima rata Imu, che comunque è stata pagata e resta dovuta, potrebbe fruire della deducibilità del 50% ai fini Irpef/Ires, così come l'imposta pagata sugli immobili strumentali e su quelli "patrimonio".

DEDUCIBILITÀ AI FINI IRES/IRPEF DELL'IMU DAL 2014 (inizialmente prevista dall'art.5 del D.L. 28 agosto 2013, ma forse non confermata nella versione definitiva)		
TIPOLOGIA DI SOGGETTO	SITUAZIONE FISCALE	EFFETTI DELLA POSSIBILE DEDUCIBILITÀ
SOGGETTI IRES	SRL IN UTILE FISCALE	risparmio d'imposta pari al 50% dell'aliquota ordinaria del 27,5% (13,75% in meno) grazie al dimezzamento della <u>variazione in aumento</u> operata in Unico alla voce "imposte indeducibili o non pagate" .
	SRL IN PERDITA FISCALE	Accumulo di un <u>maggior importo di perdite riportabili a bilancio</u> .
	SRL CHE PASSA DA UTILE A PERDITA	caso estremo di una società, proprio per il minor recupero dell'Imu ai fini Ires, passi da una situazione in cui avrebbe versato imposte sui redditi ad una con imponibile nullo o negativo
	IMMOBILIARI DI COSTRUZIONE (beni merce)	Godono della deducibilità al 50% dell'Imu versata , e fruiscono anche dell'abolizione della seconda rata Imu per il 2013, e della totale esenzione a decorrere dal 2014 . Minore imposizione sui redditi e minor onere che "pesa" sul patrimonio immobiliare invenduto, evitando di aggravare bilanci già di per sé deficitari. La prima rata Imu, che comunque è stata pagata e resta dovuta, può fruire della deducibilità del 50% ai fini Irpef/Ires, così come l'imposta pagata <u>sugli immobili strumentali e su quelli "patrimonio"</u> .

SOGGETTI IRPEF	SNC, SAS	<p>risparmio che varia al variare dell'aliquota marginale dei soci che partecipano la società (si fraziona tra i soci) e impatta sull'aliquota Irpef marginale di ciascuno di essi.</p> <p>Nel calcolo vanno considerate anche le addizionali locali Irpef, in considerazione che il reddito di partecipazione all'impresa entra a far parte anche della base imponibile di questi tributi, come del resto accade per i contributi Ivs di artigiani e commercianti;</p> <p>Se vi è una situazione di "incapienza" l'effetto del risparmio è nullo.</p>
	DITTA INDIVIDUALE (esclusivamente per gli immobili relativi all'impresa di cui all'articolo 65, comma 1, Tuir)	risparmio valutato sulla propria situazione personale (aliquota marginale Irpef, addizionali e base imponibile per i contributi previdenziali)
	LAVORATORE AUTONOMO (sugli immobili strumentali)	Risparmio sull'aliquota marginale e reddito professionale (al lordo della ripresa Imu) che entra a far parte dell'imponibile per il contributo previdenziale di categoria, che quindi sarà più leggero.

Applicazione dal saldo 2014, non per gli acconti 2013

L'iniziale previsione del Decreto prevedeva la **deducibilità al 50% dell'Imu con effetto**, con espressa deroga allo Statuto del contribuente, dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

Tuttavia veniva posta una **disposizione di salvaguardia degli acconti**, nel senso che il minor imponibile così determinato non poteva essere utilizzato dalle imprese per il calcolo degli acconti 2013, né se si fosse adottato il metodo storico né (in considerazione di quanto è stato chiarito in passato per ipotesi analoghe) se si fosse applicato il metodo "previsionale" di determinazione degli acconti Irpef o Ires.

Il che significa che il vantaggio slitterebbe al 2014, ossia al pagamento dei saldi. Le riprese in aumento si effettuano, infatti, nella dichiarazione di periodo che viene predisposta l'anno successivo. Si trattava di una salvaguardia transitoria: dal 2014 il vantaggio sarebbe stato immediatamente percepibile anche sugli acconti d'imposta.

CON.SER.IMP SRL