

Roma, 11/12/2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: La nuova IUC (imposta comunale unica) in vigore dal 2014

Gentile Cliente,

*con la stesura del presente documento informativo, intendiamo metterLa a conoscenza delle **novità apportate all'IMU** dal maxi-emendamento alla Legge di stabilità 2014, in merito all'introduzione della **nuova imposta comunale unica (IUC)** dal 2014.*

La composizione della IUC

La nuova IUC si comporrà di 3 componenti:

- **I'IMU**, relativa alla componente patrimoniale;
- la **TASI**, sui servizi indivisibili;
- la **TARI**, sui rifiuti.

La componente IMU continuerà ad essere pagata dal proprietario o dal detentore di un diritto reale sull'immobile (usufruttuario, ecc.) e non dall'inquilino.

Solo la prima imposta (IMU) non graverà sull'abitazione principale, fatta eccezione per gli immobili di lusso, che sconteranno tutte e tre le componenti.

Su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale, si continuerà a versare anche l'IMU.

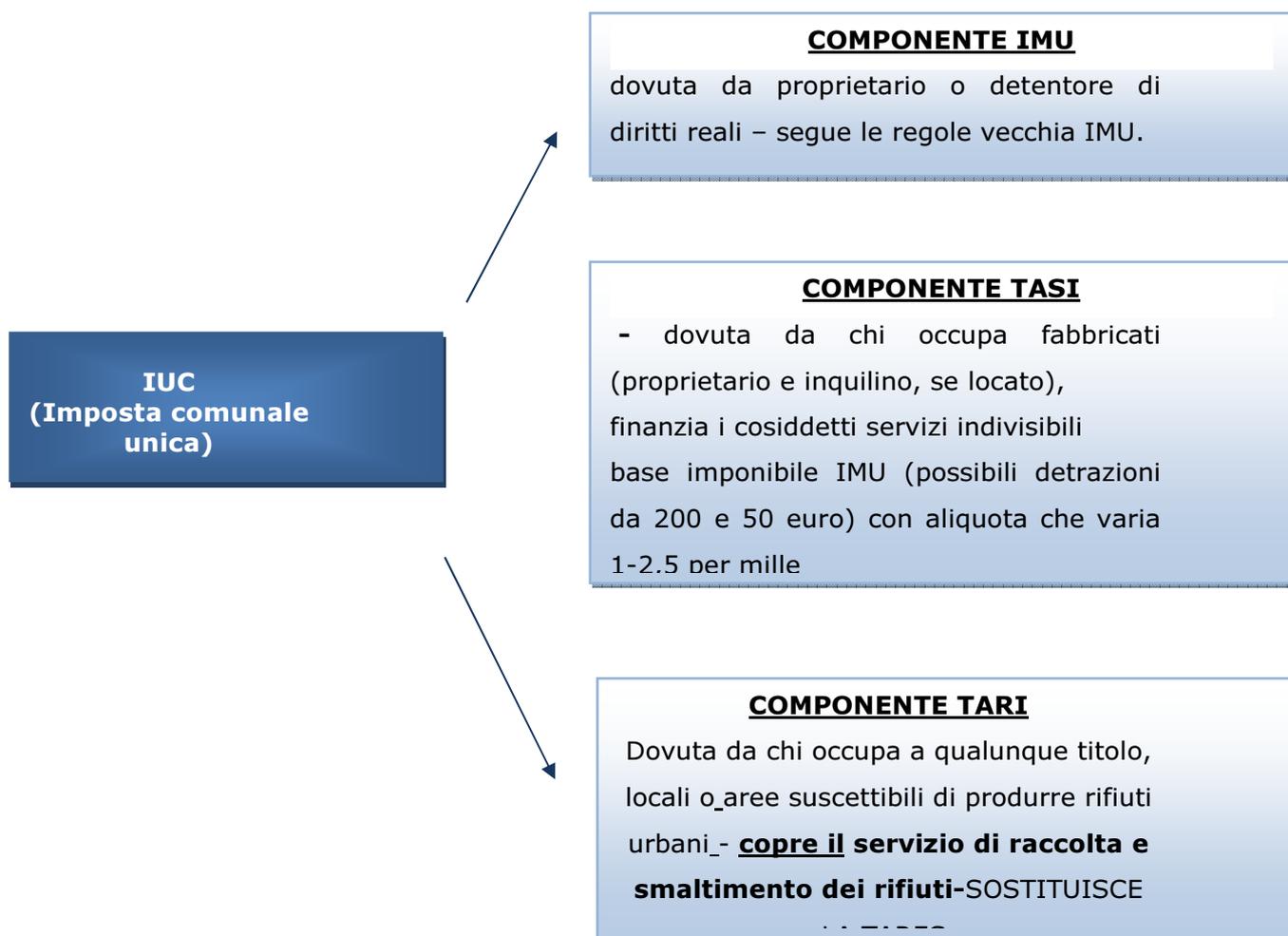
Verrà fissato, comunque, un tetto complessivo del prelievo, che non può superare l'attuale IMU.

La **TASI**, di spettanza del proprietario e dell'inquilino, se locato, varierà **dall'1 per mille al 2,5 per mille** per il 2014 (abitazione principale) e avrà la stessa base imponibile dell'IMU.

La somma di IMU e TASI non potrà superare il 10,6 per mille (tetto massimo previsto per l'IMU) per le seconde abitazioni.

Verrà introdotta una detrazione a favore dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ai fini TASI, come funzionava per l'IMU, se i Comuni lo prevedranno nei loro regolamenti e delibere.

Nessuna novità per la **TARI (componente rifiuti)**, tributo che graverà anche sugli inquilini, che resta commisurato ai metri quadri e al numero degli abitanti, secondo le regole già previste per la Tares, con la possibile istituzione di una tariffa puntuale come facoltà dell'ente comunale.



Il vero problema è che i Comuni, che già oggi arrivano al 10,6 per mille (abbassato di un punto rispetto alla bozza della legge di stabilità) con la sola aliquota IMU, non avranno le risorse sufficienti per coprire il costo dei servizi indivisibili.

Due le possibili soluzioni: ridurre l'IMU al 9,6 per mille, per prevedere anche la TASI (all'1 per mille) o all'8,6 per mille per arrivare a una TASI del 2 per mille, o rinunciare alla TASI del tutto, e reperendo in altro modo le risorse.

La prima strada è sicuramente la migliore perché la riduzione viene compensata dalla TASI.

La possibilità, poi, di prevedere anche per la TASI un sistema di detrazioni, è del tutto teorica, dato che i Comuni sono liberi di scegliere e se la situazione è quella descritta avranno poco margine per una tale manovra a beneficio dei contribuenti.

Prevedere una lista di casi specifici che godranno di sconti specifici (immobili dei single, immobili di vacanza, immobili di chi risiede da più di 6 mesi all'estero, ecc.) è un'altra possibilità del Comune, che può basare la graduazione su un criterio reddituale (utilizzando lo strumento dell'ISEE con aggravio degli oneri dei contribuenti).

In definitiva, molti contribuenti potranno vedersi richiedere un'aliquota TASI al 2,5 per mille sull'abitazione principale, senza detrazioni, arrivando a pagare un'imposta superiore alla vecchia IMU.

Il versamento della IUC

L'imposta sarà unica anche nel versamento: andrà, infatti, corrisposta con un unico bollettino predisposto dall'ente comunale **in 4 rate**, scadenti il 16 gennaio, 16 aprile, 16 luglio e 16 ottobre.

Il contribuente può, tuttavia, optare per un versamento unico a giugno e i Comuni per una variazione delle scadenze standard.

IUC - SCADENZE PER IL VERSAMENTO		
	rata	date di versamento
IUC - rateizzata	1°	16 gennaio 2014
	2°	16 aprile 2014

	3°	16 luglio 2014
	4°	16 ottobre 2014
IUC - unica soluzione	Unica rata	16 giugno 2014

All'interno del F24 che verrà inviato alle abitazioni di ciascuno, vi saranno evidenziati i **tre importi distinti con codice tributo autonomo**; esclusivamente la componente IMU sull'abitazione principale sarà pari a zero se si tratta di immobili che rispettano i requisiti richiesti e non accatastati come immobili di lusso (categorie A/1, A/8 E A/9).

Deducibilità ai fini IRES/IRPEF e IRAP dell'IMU per gli immobili strumentali

Il testo del maxi-emendamento alla Legge di stabilità 2014 prevede:

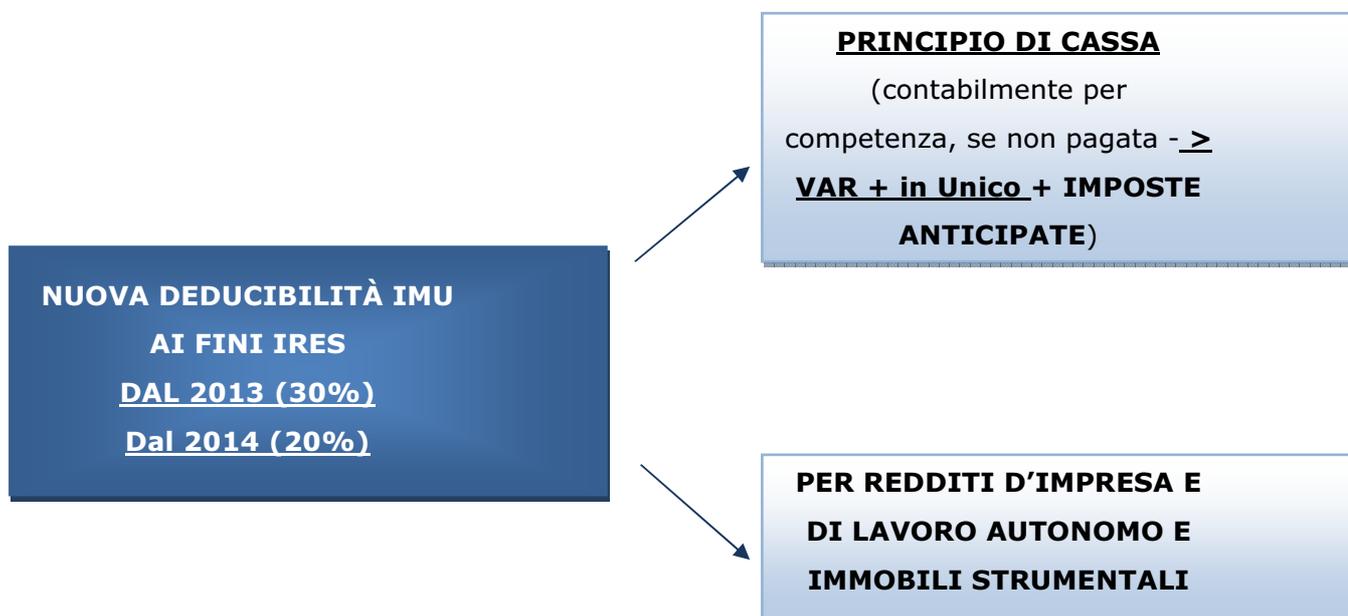
- l'estensione dal 20% al 30% della deducibilità dell'IMU ai fini IRES per gli immobili strumentali delle imprese,
- e l'applicazione della deducibilità anche all'IRAP.

Con tale possibilità le imprese possono assorbire in parte gli aumenti subiti nell'ultimo biennio.

Fino al 2013 l'IMU non è mai stata deducibile, né ai fini Ires, né tanto meno ai fini Irap.

Con la nuova **Legge di stabilità 2014**, gli effetti di una deduzione dell'Imu pagata per gli "immobili utilizzati per attività economica", comportano l'applicazione del **principio di cassa** (art.99 co. 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 30% (per il 2013) e al 20% (dal 2014) 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 30% dell'aliquota ordinaria del 27,5%. Ciò significa, che dal 2013, pagare l'Imu costerebbe, in termini di Ires, l'8,25% in meno e dal 2014 il 5,5% in meno, grazie alla riduzione della variazione in aumento, operata in Unico alla voce "**imposte indeducibili o non pagate**". Tuttavia, la **società in perdita fiscale** non genera un effetto immediato, ma porterebbe ad accumulare un maggior importo di perdite riportabili a bilancio.

È, addirittura, 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 ad una con imponibile nullo o negativo;

	ANNO 2013	ANNO 2014
DEDUCIBILITA'	30%	20%

ALIQUOTA IRES	27,5%	27,5%
RISPARMIO	8,25	5,5

- 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 questo importo non conterrebbe più l'intero ammontare di Imu presente a conto economico, ma sarebbe costituito solo dal 30% per il 2013 e dal 20% per il 2014, 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'art. 65, co. 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, che godranno della deducibilità del 30% e poi del 20% 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.

DEDUCIBILITÀ AI FINI IRES/IRPEF e IRAP DELL'IMU DAL 2013 (maxi-emendamento Legge di stabilità 2014)		
TIPOLOGIA DI SOGGETTO	SITUAZIONE FISCALE	EFFETTI DELLA DEDUCIBILITA'
SOGGETTI IRES	SRL IN UTILE FISCALE	Risparmio d'imposta pari al 30% dell'aliquota ordinaria del 27,5% (8,25% in meno) nel 2013 grazie alla riduzione 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, che 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 30% dell'Imu versata , e fruiscono anche dell'abolizione della seconda rata Imu per il 2013 (<u>e della totale esenzione a decorrere dal 2014</u>). 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	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. 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; Se vi è una situazione di " incapienza " l'effetto del risparmio è nullo.
	DITTA INDIVIDUALE (esclusivamente per gli immobili relativi all'impresa di cui all'art. 65, co. 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.