

IMU & TASI: PER LE IMPRESE IN ARRIVO UNA STANGATA DA 5 MILIARDI DI EURO

Entro il prossimo 16 dicembre gli imprenditori saranno chiamati a versare la seconda rata di Imu e Tasi sugli immobili strumentali che complessivamente costerà poco meno di 5 miliardi di euro. Al lordo del risparmio fiscale, fa sapere la CGIA, lo sforzo maggiore sarà richiesto agli albergatori che mediamente saranno chiamati a versare 6.000 euro circa a immobile. Seguono i proprietari dei grandi magazzini commerciali (categoria catastale D8), con poco più di 4.000 euro, e i “capitani” delle grandi industrie (D7), con poco più di 3.220 euro. Se per i capannoni di minori dimensioni (D1), gli artigiani e i piccoli imprenditori pagheranno poco più di 2.000 euro, per gli uffici e per gli studi privati (A10) i liberi professionisti verseranno un’imposta media di poco superiore di 1.000 euro. Infine, il saldo su negozi (C1) e laboratori (C3) costerà ai commercianti e ai piccoli artigiani rispettivamente 498 e 377 euro (vedi Tab. 1).

L’Ufficio studi della CGIA fa sapere che è giunto a questi risultati utilizzando, per ciascuna tipologia di immobile strumentale, le aliquote medie risultanti dall’analisi delle delibere dei Comuni capoluogo di provincia pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze. Per ogni tipologia di immobile sono state utilizzate le rendite catastali medie ricavate dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

Le brutte notizie, purtroppo, non finiscono qui. Paolo Zabeo, coordinatore dell’Ufficio studi della CGIA, ricorda:

“Dal 2011, ultimo anno in cui abbiamo pagato l’Ici, al 2016 l’incremento del carico fiscale sugli immobili ad uso produttivo e commerciale è stato spaventoso. Tutto ciò ha dell’incredibile. E’ utile ricordare che il capannone, ad esempio, non viene esibito dall’imprenditore come un elemento di ricchezza, bensì è un bene strumentale che serve per produrre valore aggiunto, dove la superficie e la

cupatura sono funzionali all'attività produttiva esercitata. Accanirsi fiscalmente su questi immobili come è avvenuto in questi ultimi anni non ha alcun senso, se non quello di fare cassa, danneggiando l'economia reale del Paese e, conseguentemente, l'occupazione".

Come dicevamo, gli aumenti verificatisi negli ultimi anni per singola tipologia di immobile strumentale sono stati molto pesanti. Dal 2011 al 2016, l'incremento del carico fiscale al lordo del risparmio fiscale sugli uffici ha toccato il 145,5 per cento. Per i negozi l'aumento è stato del 140,9 per cento, per i laboratori artigianali del 109,7 per cento, mentre per gli alberghi, per i grandi magazzini commerciali e per i capannoni industriali il prelievo è quasi raddoppiato.

Dalla CGIA, inoltre, si segnala che il prossimo 16 dicembre sarà una giornata di "passione" per milioni di imprenditori italiani. Oltre al pagamento della seconda rata dell'Imu e della Tasi, le imprese saranno chiamate a versare le ritenute Irpef e i contributi previdenziali dei dipendenti e dei collaboratori. Inoltre, coloro che hanno optato per il pagamento su base mensile dell'Iva dovranno versare all'erario quella riferita al mese di novembre.

"Se si considera che entro Natale bisognerà pagare anche le tredicesime dei lavoratori dipendenti - afferma il segretario della CGIA Renato Mason - per moltissimi imprenditori non sarà facile recuperare la liquidità necessaria per onorare tutte queste scadenze".

Dalla CGIA fanno notare che a fronte di circa 20,9 miliardi di gettito previsti per l'anno in corso e riconducibili al pagamento dell'Imu e della Tasi su tutti gli immobili presenti nel Paese, quasi la metà (10,5 miliardi) sono in capo a quelli strumentali. Di questi, poco più di 9 miliardi saranno versati dagli imprenditori proprietari di questi edifici. Gli altri 11,8 miliardi di gettito non riferiti a edifici a uso produttivo/commerciale saranno "garantiti" dai proprietari di immobili sfitti, dai proprietari di seconde e terze case, da coloro che sono chiamati a pagare la Tasi sulle abitazioni principali di lusso, sulle aree edificabili, etc. (vedi Tab. 2).

Grazie alle misure di alleggerimento introdotte con la legge di Stabilità 2016, quest'anno i proprietari di immobili risparmieranno 4,3 miliardi di euro: di cui 3,5 miliardi dall'eliminazione della Tasi sulla prima casa; 530 milioni dall'eliminazione dell'Imu sugli imbullonati; 160 milioni dall' ampliamento dell' esenzione Imu sui terreni agricoli; 81,4 milioni dallo sconto Imu-Tasi sugli affitti con canone concordato; 21 milioni dalla riduzione per i comodati d'uso e 16 milioni dall'abolizione della Tasi agli inquilini.

Tab. 1 - IMU - TASI sugli immobili strumentali (valori in €)

| Tipologie di immobili | N° immobili | Gettito ICI 2011 | Gettito IMU +TASI 2016 | Var. % 2016 rispetto al 2011 | Importo medio IMU +TASI 2 rata (*) |
|-------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Uffici e studi privati (A10) | 664.902 | 823 | 2.021 | +145,5 | 1.011 |
| Negozi e Botteghe (C1) | 1.979.157 | 413 | 995 | +140,9 | 498 |
| Laboratori arti e mestieri (C3) | 628.636 | 359 | 753 | +109,7 | 377 |
| Alberghi e Pensioni (D2) | 65.291 | 6.065 | 12.007 | +98,0 | 6.004 |
| Capannoni attività commerciale (D8) | 232.396 | 4.058 | 8.019 | +97,6 | 4.010 |
| Capannoni attività industriale (D7) | 287.067 | 3.263 | 6.448 | +97,6 | 3.224 |
| Opifici - capannoni (D1) | 485.053 | 2.037 | 4.023 | +97,5 | 2.012 |

Elaborazione: Ufficio Studi CGIA su dati Agenzia delle Entrate e Ministero dell'Economia e delle Finanze

(*) pagamento entro 16 dicembre 2016

Nota: per ogni tipologia di immobili si sono utilizzate le aliquote medie risultanti dalle delibere dei comuni capoluogo di provincia pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze. La base imponibile corrisponde a quella media come risulta dalle rendite catastali medie ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (dati anno 2015 ultimo disponibile). Il versamento della prima rata dell'IMU e della TASI è effettuato sulla base delle aliquote (e detrazioni) vigenti per l'anno precedente. Con il versamento di dicembre si effettua l'eventuale conguaglio sulla base dell'imposta calcolata con le aliquote per l'anno in corso. In considerazione del fatto che con la Legge di Stabilità 2016, sono stati "bloccati" gli aumenti dei tributi locali, tra cui l'IMU e la TASI, si presume che le aliquote medie del 2015 corrispondano con quelle del 2016.

Tab. 2 - GETTITO IMU - TASI e immobili strumentali

| Anno | Gettito totale | <i>gettito da immobili strumentali</i> | | <i>gettito da immobili strumentali di proprietà di aziende e lavoratori autonomi</i> | |
|------|----------------|--|----------------------|--|----------------------|
| | | <i>milioni di euro</i> | <i>% del gettito</i> | <i>milioni di euro</i> | <i>% del gettito</i> |
| 2011 | 9.848 | 5.005 | 50,8 | 4.357 | 44,2 |
| 2015 | 25.461 | 10.495 | 41,2 | 9.020 | 35,4 |
| 2016 | 20.890 | 10.495 | 50,2 | 9.020 | 43,2 |

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze e ISTAT

Nota: la previsione del gettito per l'anno 2016 è stata effettuata sulla base dei dati pubblicati nel bollettino delle Entrate Tributarie pubblicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La riduzione del gettito è in linea con quanto previsto nella relazione tecnica alla Legge di Stabilità 2016 che ha introdotto importanti riduzioni ed esenzioni TASI-IMU.

ALCUNI APPUNTI SU IMU E TASI

L'Imu e la Tasi si versano in due rate. La prima entro il 16 giugno, la seconda entro il 16 dicembre. La prima rata corrisponde alla metà dell'imposta calcolata applicando le aliquote (ed eventuali detrazioni) vigenti nell'anno precedente. Con la rata di dicembre si effettua il conguaglio. Si calcolano le imposte di competenza sulla base delle aliquote ed eventuali detrazioni di competenza dell'anno che si va a chiudere.

Aliquote IMU

| Descrizione | Aliquote (per mille) | possibile variazione (con delibera comunale) | Aliquote | |
|--|-------------------------|---|----------|---------|
| | | | minima | massima |
| aliquota base | 7,6 | in più o in meno di 3 punti | 4,6 | 10,6 |
| abitazione principale di lusso (A1 A8 A9) | 4 | in più o in meno di 2 punti | 2 | 6 |
| Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D | 7,6 | Aumento sino a 3 punti | 7,6 | 10,6 |
| immobili strumentali delle imprese | 7,6 | riduzione sino al 4 per mille | 4 | 10,6 |
| immobili locati | 7,6 | riduzione sino al 4 per mille | 4 | 10,6 |

Elaborazione Ufficio Studi CGIA

Nota Abitazioni principali: Dal 2013 non è più dovuta l'IMU sulle abitazioni principali, con la sola eccezione di quelle classificate nelle categoria catastali A1 (abitazione di tipo signorile), A8 (abitazione in ville), A9 (Castelli, palazzi di eminente pregio artistico e storico). Nella determinazione dell'imposta continua ad applicarsi la detrazione base di 200€.

Aliquote TASI

L'aliquota base delle TASI è pari al 1‰. Il Comune può ridurre l'aliquota sino ad azzerarla.

Il Comune può aumentare l'aliquota TASI nel rispetto del seguente vincolo:

L'aliquota massima complessiva IMU + TASI non può superare i limiti fissati per la sola IMU relativamente alla particolare tipologia di immobili.

Quindi, a regime l'aliquota massima IMU + TASI non può superare i 6‰ per le abitazioni principali, e il 10,6‰ per le altre tipologie di immobili. Tuttavia, a partire dal 2016 la TASI si applica solo alle abitazioni principali di categoria A1 A8 e A9, mentre tutte le abitazioni principali appartenenti alle altre categorie catastali non pagano più la TASI.

Per i soli anni 2014, 2015 (e anche per il 2016 secondo le disposizioni del Disegno di Legge di Stabilità 2016), le due precedenti regole vengono leggermente modificata prevedendo che:

- l'aliquota massima della TASI non può superare il 2,5‰

- la somma delle aliquote TASI e IMU non può superare (complessivamente) di 0,8‰ i limiti precedenti, a condizione che il gettito ricavato in eccesso (quello corrispondente alla maggiorazione 0,8‰) venga utilizzato per finanziare detrazioni o altre misure per ridurre la pressione della TASI sulle abitazioni principali.

Aliquote TASI anni 2014, 2015 e 2016

| Descrizione | Aliquota base (per mille) | Aliquota minima (per mille) | Aliquote | |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------|
| | | | max | max |
| Abitazione principale | 1 | il comune può azzerare l'aliquota | 2,5 | 3,3 |
| Altri immobili | 1 | il comune può azzerare l'aliquota | 10,6 | 11,4 |

Elaborazione: Ufficio Studi CGIA

Note Si deve rispettare il limite in base al quale la somma delle aliquote IMU + TASI non può superare il limite massimo individuato dalla normativa IMU (10,6‰ per gli altri immobili). Se si deliberano le aliquote TASI del 3,3‰ per l'abitazione principale o 11,4‰ per gli altri immobili, il gettito relativo alla maggiorazione deve finanziare detrazioni o altre agevolazioni TASI a favore dell'abitazione principale. La Legge di Stabilità 2016 ha vietato aumenti delle aliquote per l'anno 2016, consentendo di mantenere l'eventuale maggiorazione dello 0,8‰ sugli immobili nel frattempo non esentati.

Il prelievo sulle abitazioni principali

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---|----------|
| D.Lgs 504/1992 | Dal 1993 al 2007 | si paga l'ICI | ICI |
| D.L. 93/2008 | Dal 2008 al 2011 | Le abitazioni principali sono escluse dal pagamento dell'ICI che rimane sulle altre tipologie di immobili | |
| D.L. 201/2011 | 2012 | Istituita l'IMU | IMU |
| D.L. 102/2013 D.L. 133/2013 | 2013 | Le abitazioni principali sono escluse dal pagamento dell'IMU che rimane sulle altre tipologie di immobili. Versato il 40% della differenza tra la maggiore aliquota eventualmente deliberata dal comune e l'aliquota del 4‰ | mini IMU |
| L. 147/2013 | 2014 e 2015 | Istituita la TASI | TASI |
| L. 208/2015 | dal 2016 | Le abitazioni principali sono escluse dal pagamento della TASI che rimane sulle altre tipologie di immobili | |

Elaborazione: Ufficio Studi CGIA

Nota Nel 2013, le abitazioni principali di lusso (categorie catastali A1, A8, A9) sono state soggette all'IMU. Dal 2016 le abitazioni principali sono escluse anche dalla TASI, con eccezione di quelle di lusso (categorie A1, A8 e A9) che continueranno a pagarla.

Mestre 10 dicembre 2016