



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Area Risorse - Servizio Entrate

BREVE GUIDA ALLE IMPOSTE SUI FABBRICATI E AI TRIBUTI LOCALI

Informazioni per il cittadino - anno 2009

Numeri telefonici

Servizio I.C.I. e COSAP: 0573 / 771 209 - 242 - 278

TARIFFA IGIENE AMBIENTALE: la tariffa è gestita da "C.I.S. S.p.A.", Via W. Tobagi, 16 - 51037 Montale (Pistoia) tel. 0573 / 4431

IMPOSTA PUBBLICITA': 0573 / 771 242 - 268

Orario di ricevimento al pubblico:

Martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00

Sabato dalle ore 8,30 alle ore 12.00

Servizio Entrate

Piazza della Vittoria, 1 - 51039 Quarrata

INDICE

1. I DIRITTI DEL CONTRIBUENTE

- a) Lo Statuto dei diritti del contribuente
- b) Il garante del contribuente
- c) Il diritto di interpello
- d) L'autotutela

2. LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI

- a) Come si individua un immobile
- b) Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati
- c) La tassazione dei fabbricati
 - Imposte dirette – immobili posseduti da soggetti non imprenditori (*PRIVATI*)
 - L'acquisto di un fabbricato
 - L'acquisto della prima casa
 - Quando si vende un immobile
 - Imposte dirette – immobili posseduti da imprese
- d) La registrazione dei contratti di affitto e locazione di immobili

3. I TRIBUTI LOCALI SUGLI IMMOBILI

- L'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.)
- La Tariffa di gestione dei rifiuti urbani (T.I.A.)
- Il Canone di occupazione del suolo e delle aree pubbliche (C.O.S.A.P.)

4. L'ADDIZIONALE REGIONALE E COMUNALE ALL'I.R.PE.F.

5. L'IMPOSTA COMUNALE SULLA PUBBLICITA' (I.C.P.)

Introduzione

“Negli ultimi anni il tema della finanza locale e del federalismo fiscale è stato oggetto di un'ampia indagine volta a chiarire il contenuto e ad approfondire le linee generali e di dettaglio dell'autonomia tributarie e finanziaria locale. La fissazione di un adeguato livello di decentramento in materia finanziaria e tributaria è strettamente collegata alla distribuzione delle competenze e delle funzioni dello Stato e degli enti territoriali e locali e risulta necessaria per garantire l'autonomia sostanziale.

Ciò che caratterizza il federalismo fiscale è il valore normativo dell'autogoverno integrato da forme di collaborazione tra enti locali o interventi di livello di governo superiore, che implica il soddisfacimento, dal punto di vista finanziario, del principio di corrispondenza tra responsabilità della spesa e dell'entrata” [F. AMATUCCI, *Il nuovo sistema fiscale degli enti locali*, GIAPPICHELLI EDITORE, 2008].

*

“I vantaggi dell'autonomia del sistema tributario verso il decentramento fiscale sono individuati nella maggiore trasparenza ed efficienza dell'azione pubblica derivante da un reperimento diretto sul territorio dell'ente locale delle risorse necessarie al funzionamento dello stesso e da una gestione diretta di accertamento e riscossione” [A. FANTOZZI, *Diritto Tributario*, UTET, 2003].

*

Nota per il lettore

Le informazioni contenute nella Guida sono aggiornate con gli interventi legislativi alla data di maggio 2009.

Circa i tributi erariali, le informazioni riprodotte sono state reperite dall'“Annuario del contribuente per l'anno 2009” predisposto dall'Agenzia delle Entrate.

a) Lo Statuto dei diritti del contribuente

La Legge 27 luglio 2000, n. 212, denominata "*Statuto dei diritti del contribuente*", ha rappresentato una tappa importante della legislazione nazionale, in quanto è stato possibile attuare nell'ordinamento tributario i principi costituzionali di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa.

Le norme raccolte nello Statuto codificano i diritti dei contribuenti nell'ambito dell'attività di accertamento esercitata dagli uffici finanziari (*ad esempio*: l'Amministrazione Finanziaria deve garantire a tutti i contribuenti l'effettiva conoscenza delle disposizioni legislative in materia tributaria; gli atti emessi dall'A.F. devono essere motivati e contenere tutti i presupposti di fatto e giuridici che hanno determinato l'emissione dello stesso; in occasione di verifiche fiscali da parte degli uffici dell'A.F. o della Guardia di Finanza, il contribuente ha diritto di essere informato delle ragioni che sono state alla base di tali controlli; ciascun contribuente può inoltrare, per scritto, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate o agli enti locali che gestiscono il tributo - Comune, Provincia, Regione -, specifiche istanze riguardanti l'applicazione delle disposizioni tributarie).

b) Il Garante del contribuente

E' un organo collegiale istituito presso ogni Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate e rappresenta un valido strumento di tutela e mediazione tra i cittadini e l'Amministrazione Finanziaria. E' composto da tre membri scelti tra le altrettante categorie dei magistrati, docenti universitari, notai (rappresenta il Presidente); dirigenti dell'Amministrazione Finanziaria o alti ufficiali della Guardia di Finanza (a riposo da almeno due anni); avvocati, commercialisti e ragionieri, anch'essi a riposo e indicati dai rispettivi ordini professionali.

Il Garante, anche sulla base di segnalazioni inoltrate per iscritto dal contribuente o da qualsiasi altro soggetto interessato:

- presenta richieste di documenti e chiarimenti agli uffici, i quali devono rispondere entro trenta giorni;
- rivolge raccomandazioni ai dirigenti degli uffici ai fini della tutela del contribuente e della migliore organizzazione dei servizi e li richiama al rispetto delle norme dello Statuto o dei termini relativi ai rimborsi d'imposta;
- accede agli uffici stessi per controllare la loro agibilità al pubblico nonché la funzionalità dei servizi di informazione e assistenza;
- attiva l'autotutela;
- segnala norme o comportamenti suscettibili di produrre pregiudizio per i contribuenti;

- presenta una relazione semestrale al Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Annualmente, il Garante deve presentare direttamente al Governo e al Parlamento una relazione sull'attività svolta per fornire utili notizie e dati sullo stato dei rapporti tra fisco e contribuenti, al fine di tutelare e rispettare i diritti del contribuente nel campo della politica fiscale.

Per la Toscana, il collegio è così composto:

Prof. U. Nannucci (presidente); Dr. N. Battaglia e Dr. F. Vannoni (componenti).

recapito telefonico: 055/4978213

fax: 055/4978295

indirizzo: Via della Fortezza, 8 - 50129 Firenze

e mail: dr.toscana.garante@agenziaentrate.it

c) Il diritto di interpello

Attraverso la presentazione di un'istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto dei diritti del contribuente, il cittadino ha la possibilità di rivolgere un quesito all'Amministrazione finanziaria per conoscere la soluzione da dare al suo caso concreto e personale sul quale sussistono obiettive condizioni di incertezza.

Se entro 120 giorni non si riceve alcuna risposta, deve intendersi che l'Amministrazione concordi con l'interpretazione prospettata dal richiedente (silenzio-assenso).

L'interpello ordinario è soggetto a determinate condizioni e deve svolgersi secondo precise procedure.

CHI PUÒ PRESENTARE L'ISTANZA

L'istanza deve essere presentata personalmente dal contribuente interessato.

Tra i soggetti legittimati a presentare l'istanza di interpello rientrano i sostituti d'imposta, limitatamente ai quesiti riguardanti le norme che disciplinano l'effettuazione delle ritenute alla fonte e gli obblighi consequenziali, nonché i responsabili d'imposta (ad esempio: i notai, obbligati al pagamento dell'imposta per fatti o situazioni riferibili ai propri clienti) e i coobbligati al pagamento dei tributi.

Oltre che dai soggetti cui è attribuita la rappresentanza di contribuenti diversi dalle persone fisiche, l'interpello può essere attivato anche dal procuratore generale o speciale del contribuente. In tal caso, la procura deve essere conferita secondo le formalità stabilite all'articolo 63 del D.P.R. n. 600 del 1973.

LE MATERIE E I CASI PER CUI È POSSIBILE CHIEDERE L'INTERPELLO

Le istanze di interpello di competenza dell'Agenzia delle Entrate possono riguardare in particolare:

- le imposte sui redditi
- l'imposta sul valore aggiunto
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo
- le tasse sulle concessioni governative
- l'imposta sugli intrattenimenti
- altri tributi minori.

Per quanto riguarda l'IRAP, la competenza a gestire l'interpello compete necessariamente alla stessa Amministrazione che esercita in materia i poteri di accertamento. La potestà di accertamento in materia di IRAP infatti è attribuita all'Agenzia delle Entrate, salvo che non sia diversamente previsto dalle leggi regionali e dalle convenzioni intervenute in materia.

Per i tributi che non sono di competenza dell'Agenzia delle Entrate, il contribuente può presentare istanza di interpello all'ente che li gestisce (ad esempio: l'Agenzia delle Dogane per le accise; i Comuni per l'I.C.I. e per gli altri tributi locali; le Province per i tributi provinciali e le Regioni per quelli regionali).

Il contribuente, sempre che l'Amministrazione finanziaria non si sia già espressa in merito, può presentare istanza di interpello se:

- è interessato a conoscere l'interpretazione di determinate disposizioni in quanto deve applicarle **"al proprio caso concreto e personale"**;
- esistono obiettive condizioni di incertezza sull'interpretazione della norma che si deve applicare.

L'istanza deve essere redatta in carta libera e non richiede l'adozione di particolari forme. Essa va presentata alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate competente in ragione del domicilio fiscale del contribuente, mediante consegna o spedizione a mezzo posta, in plico senza busta, raccomandata con avviso di ricevimento.

Fanno eccezione le amministrazioni centrali dello Stato, gli enti pubblici a rilevanza nazionale nonché i contribuenti che hanno conseguito, nel precedente periodo di imposta, ricavi per un ammontare superiore a 258.228.449,54 euro, che presentano l'istanza alla Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate.

Se l'istanza è inviata ad una Direzione non competente per territorio, questa è tenuta a trasmetterla tempestivamente a quella competente, dandone contestualmente notizia al contribuente. In questo caso, il termine per la risposta decorre dalla data di ricezione dell'istanza da parte della Direzione competente.

Per quanto riguarda la corretta compilazione dell'istanza di interpello, le informazioni che devono essere obbligatoriamente presenti in essa (pena l'inammissibilità della stessa), nonché la documentazione da allegare, rimandiamo alle successive informazioni che potranno essere reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it>).

E' utile ricordare, tuttavia, che l'eventuale presentazione dell'istanza di interpello non ha effetto sulle scadenze previste dalle norme tributarie, né sul decorso dei termini di decadenza e non comporta l'interruzione o la sospensione dei termini di prescrizione.

Il contribuente non potrà, pertanto, rinviare l'adempimento tributario oggetto dell'istanza (*ad esempio*: il versamento Iva o la presentazione delle dichiarazioni) alla data in cui l'Agenzia avrà risposto all'interpello.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate ha efficacia esclusivamente nei confronti del contribuente che ha inoltrato l'istanza di interpello, limitatamente al caso concreto e personale prospettato.

Tale efficacia si estende anche ai comportamenti successivi del contribuente riconducibili alla fattispecie oggetto di interpello, salvo rettifica della soluzione interpretativa da parte dell'Agenzia delle Entrate.

c) L'autotutela

Il regolamento di attuazione del potere di autotutela si trova nel Decreto Ministeriale 11 febbraio 1997, n. 37, che fa seguito all'articolo 2 quater della legge n. 656 del 30 novembre 1994, mentre il potere discrezionale è stato sancito dall'articolo 68 del D.P.R. n. 287 del 27 marzo 1992, concernente il regolamento del personale del Ministero delle finanze dove si recita "*salvo che sia intervenuto giudicato, gli uffici dell'amministrazione finanziaria, possono procedere all'annullamento, totale o parziale, dei propri atti riconosciuti illegittimi o infondati con provvedimento motivato notificato al contribuente*". In quest'ultimo caso, in ossequio ai principi di cui all'art 1 della legge 241/1990, in materia di azione amministrativa, gli uffici possono annullare i propri atti, dopo averli ritenuti infondati o illegittimi, al fine di evitare un contenzioso già avviato dal contribuente, destinato a terminare negativamente

PROFILI APPLICATIVI

L'istituto dell'autotutela consiste nel potere dell'Amministrazione Finanziaria di agire *motu proprio*, o su istanza del contribuente, laddove si accerta di averlo danneggiato in modo illegittimo in ordine a qualsiasi atto compresi quelli della riscossione.

Più precisamente, **l'autotutela può riguardare:**

- avvisi di accertamento e/o di rettifica, di liquidazione, di contestazione e di irrogazione sanzioni;
- atti di recupero crediti di imposta indebitamente fruiti anche in compensazione;
- iscrizioni a ruolo e cartelle di pagamento;
- atti di diniego di agevolazioni fiscali o di rimborso di imposte indebitamente richieste.

Si può arrivare, non solo ad annullare, revocare o rinunciare all'imposizione, ma anche a sospendere gli effetti di un atto.

Il potere di autotutela spetta all'ufficio locale che ha posto in essere l'atto poi ritenuto illegittimo o l'ufficio competente per gli accertamenti d'ufficio. Quando si è di fronte ad un'inerzia piuttosto grave da parte dell'ufficio che dovrebbe provvedere, può procedere direttamente la Direzione Regionale da cui l'ufficio stesso dipende.

In presenza di istanza da parte del contribuente, questa deve essere indirizzata all'ufficio competente per territorio e per materia, mentre se la richiesta è diretta ad un ufficio incompetente, quest'ultimo è tenuto a trasmetterla all'ufficio competente, dando comunicazione allo stesso contribuente. È necessario, inoltre, il parere preventivo e vincolante, della Direzione Regionale cui fa capo l'ufficio competente a decidere quando l'importo della pretesa fiscale supera 516.456,90 euro, soltanto, però, nel caso in cui l'ufficio sia determinato ad annullare o revocare il proprio atto e non in caso di diniego di autotutela. L'istanza del contribuente non induce l'ufficio ad emettere obbligatoriamente un atto di annullamento o revoca; inoltre, l'amministrazione può decidere anche in senso diverso da quello indicato dal contribuente con l'istanza. Tuttavia, per motivi di opportunità, convenienza e trasparenza, gli uffici sono invitati a comunicare agli interessati l'esito delle istanze, anche in caso di diniego motivato delle stesse.

L'autotutela d'ufficio, cioè senza richiesta da parte del contribuente, si ha nella seguente casistica:

- errore di persona;
- evidente errore logico o di calcolo;
- errore sul presupposto dell'imposta;
- doppia imposizione;
- mancata considerazione dei pagamenti di imposta, eseguiti regolarmente e tempestivamente;
- mancata documentazione sanata in un momento successivo, entro i termini di decadenza;
- sussistenza dei presupposti per aver diritto a deduzioni, detrazioni, agevolazioni in precedenza negati;
- errore materiale del contribuente, facilmente riconoscibile dall'amministrazione.

Non è possibile agire in autotutela, invece, in presenza di sentenze passate in giudicato favorevoli all'Amministrazione Finanziaria e che si siano pronunciate sul merito della vertenza, anziché su questioni di mero rito quali: pronunce di inammissibilità, improcedibilità, irricevibilità, difetto di giurisdizione, incompetenza, ecc.

La presentazione dell'istanza di autotutela da parte del contribuente, NON SOSPENDE i termini previsti per l'impugnazione dell'atto di accertamento.

2. LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI

Il Testo Unico delle Imposte sui Redditi (di seguito "T.U.I.R.") individua i redditi fondiari nei terreni e fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o che devono essere ancora iscritti (con attribuzione di rendita), nel catasto dei terreni o nel catasto dei fabbricati.

L'art. 36, comma 1 del T.U.I.R. statuisce che *"il reddito dei fabbricati è costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana"*.

a) Come si individua un immobile

L'art. 36, comma 2 dello stesso Testo Unico stabilisce che per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di avere un reddito autonomo.

L'unità immobiliare urbana (abbreviato: u.i.u) è individuata attraverso l'identificativo catastale, attribuito dagli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, il quale è normalmente riportato negli atti notarili con il quale lo stesso immobile è trasferito.

A ciascuna unità immobiliare urbana facente parte dei gruppi catastali "A", "B", e "C" è attribuita una categoria ed una classe in relazione alle sue caratteristiche e alla sua destinazione d'uso.

Conseguentemente, è determinata la rendita catastale, la quale è ottenuta moltiplicando la consistenza dell'unità immobiliare (n. di vani, metri quadrati o metri cubi) per la tariffa d'estimo corrispondente per ciascuna categoria e classe pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale .

Alle unità immobiliari urbane classificabili nei gruppi "D" ed "E" (unità a destinazione speciale o particolare) è attribuita la relativa categoria e rendita effettuando una stima diretta.

In virtù della Legge N. 662/96, e fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo catastale, a decorrere dal 1997, le vigenti rendite catastali di ogni unità immobiliare urbana sono soggette a rivalutazione del 5 per cento ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. e di ogni altra imposta.

b) Decorrenza degli effetti fiscali delle rendite dei fabbricati

La rendita attribuita con la procedura DO.C.FA. (di cui al D.M. 701/94) alle unità immobiliari oggetto di nuova iscrizione, di variazione, ovvero interessate da un frazionamento per trasferimento di diritti nell'ambito dei tale denuncia:

- viene iscritta negli atti catastali come "rendita proposta";

- è immediatamente efficace fin dal giorno di presentazione del modello informatico di aggiornamento catastale redatto con DO.C.FA. che, di norma, coincide con quello di rilascio dell'attestazione di avvenuta presentazione;
- in quanto rendita proposta dalla parte, non richiede la notifica da parte dell'Ufficio del Territorio (Catasto);
- diviene definitiva se, entro dodici mesi, l'Ufficio del Territorio competente non provvede a rettificarla.

Qualora la rendita (proposta) sia rettificata entro il termine di dodici mesi, come chiarito dalla Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 4/FL del 13 marzo 2001, è applicabile l'art. 74 della Legge N. 342/00, e, pertanto, la rendita modificata:

- deve essere notificata ritualmente al possessore dell'immobile;
- diviene efficace a partire dalla data della sua notifica.

c) La tassazione dei fabbricati

Il reddito derivante dai beni immobili si considera conseguito (e pertanto deve essere dichiarato) dal soggetto titolare della piena proprietà. Tuttavia, per gli immobili gravati da diritti reali di godimento diversi dalla proprietà, il reddito si considera conseguito non già dal nudo proprietario, bensì dal soggetto titolare:

- del diritto di usufrutto;
- del diritto d'uso;
- del diritto di abitazione;
- del diritto di enfiteusi.

Gli immobili sono soggetti alle seguenti imposte:

- I.R.Pe.F. e addizionali all'I.R.Pe.F. – è tassato il reddito prodotto dagli stessi;
- I.C.I. – è tassato il possesso.

Nell'ipotesi di un loro trasferimento realizzato mediante atto tra vivi - compravendita - le imposte da applicare sono:

- ❖ l'imposta di registro;
- ❖ le imposte ipotecaria e catastale;
- ❖ l'I.V.A. (*eventuale*).

Nell'ipotesi di trasferimento avvenuto per donazione (o per successione *mortis causa*) le imposte da applicare sono:

- ❖ le imposte di successione e di donazione, in virtù delle novità intervenute con la Legge Finanziaria per il 2007 e 2008;
- ❖ le imposte ipotecaria e catastale.

❑ **Imposte dirette – immobili posseduti da soggetti non imprenditori (PRIVATI)**

I.R.Pe.F.

Nei confronti delle persone fisiche, l'I.R.Pe.F. è determinata applicando al reddito complessivo, al netto degli oneri deducibili, le aliquote crescenti per ciascuno scaglione di imposta.

Il reddito complessivo è ottenuto sommando tutti i redditi appartenenti alle categorie reddituali di cui all'art. 6 del T.U.I.R. (redditi fondiari, redditi di capitale, redditi di lavoro dipendente, redditi di lavoro autonomo, redditi di impresa, redditi diversi).

Per quanto riguarda la tassazione del reddito generato dai beni immobili, non relativi ad imprese commerciali, occorre esaminare la qualifica del proprietario e l'utilizzo che viene fatto dell'immobile.

❖ **Abitazione principale**

Ai contribuenti che hanno la dimora abituale (residenza anagrafica) nella casa di proprietà, posseduta a titolo di usufrutto o di altro diritto reale spetta una deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze, rapportata alla quota di possesso e al periodo dell'anno durante il quale l'immobile (e le relative pertinenze) è stato adibito ad abitazione principale.

Tale deduzione spetta anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare costituisca la dimora abituale soltanto dei familiari del contribuente stesso, così come individuati dall'ultimo comma dell'art. 5 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (T.U.I.R.).

❖ **Fabbricati concessi in locazione**

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato è tassato diversamente a seconda della tipologia di contratto di locazione.

Nell'ipotesi di immobile locato ad equo canone il reddito da assoggettare ad I.R.Pe.F. è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15% a titolo forfetario (dal 30 dicembre 1998 non è più possibile stipulare o rinnovare contratti di tale tipo).

Se l'immobile è locato con contratto in libero mercato il reddito è dato dal maggior valore tra la rendita catastale (rivalutata del 5%) e il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni ISTAT) ridotto del 15%.

Nell'ipotesi di immobile locato con contratto concordato (3+2; *Legge 9 dicembre 1998, n. 431*) il reddito da assoggettare all'I.R.Pe.F. è il maggiore tra canone ridotto del 15% e rendita catastale (come sopra), ridotto però ulteriormente del 30% se il fabbricato è situato in un Comune ad alta densità abitativa (tipologia di comune nella quale è compresa il comune di Quarrata).

❖ ***Immobili tenuti a disposizione***

Per il possesso di fabbricati ad uso abitativo, in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale, il reddito è determinato applicando alla rendita catastale l'aumento di 1/3, a meno che non siano stati concessi in uso gratuito ad un familiare che vi abbia trasferito la propria residenza anagrafica.

❖ ***Immobili di interesse storico e/o artistico***

Il reddito relativo agli immobili ad uso abitativo (e non), riconosciuti di interesse storico e/o artistico ai sensi del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è determinato applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è situato l'immobile, a prescindere dall'eventuale locazione del bene.

▪ **L'acquisto di un immobile**

Nell'ipotesi di acquisto di un immobile, l'acquirente si impegna a pagare le imposte così come indicate nel seguente prospetto.

IL VENDITORE E':	IMPOSTE	
Privato	IVA	NO
	REGISTRO	7%
	IPOTECARIA	2%
	CATASTALE	1%
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione	IVA	Esente
	REGISTRO	7%
	IPOTECARIA	2%
	CATASTALE	1%
Impresa "costruttrice"(*) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori	IVA	10% (20% se il fabbricato è classificato di lusso)
		168 euro
	REGISTRO	168 euro
	IPOTECARIA	168 euro
	CATASTALE	168 euro

(*) Si veda la Circolare del Ministero delle Finanze n. 182 del 11 luglio 1996 che ha fornito una esaustiva definizione di "impresa costruttrice"

Nota: per gli atti soggetti ad I.V.A., non si applica, per il principio di alternatività, l'imposta proporzionale di registro; sono comunque dovute le tasse fisse di Registro, Ipotecaria e Catastale.

▪ **L'acquisto della "prima casa"**

Per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate per l'acquirente.

IL VENDITORE E':	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	NO	3%	168 euro	168 euro
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento e ristrutturazione che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori	ESENTE	3%	168 euro	168 euro
Impresa "costruttrice" che vende entro 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori (*)	4%	168 euro	168 euro	168 euro

() o successivamente, nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata*

Le agevolazioni per la prima casa competono, allo stesso modo, per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali: C/2 (cantina o soffitta), C/6 (garage o posto auto), C/7 (tettoia).

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

- l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal D.M. 2 agosto 1969;
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente *ha la propria residenza* o nel quale *intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula*, o nel Comune in cui ha sede o dove l'acquirente svolge la propria attività principale, ovvero, se trasferito all'estero per motivi di lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro. Per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

▪ **Quando si vende un immobile**

Dalla cessione di un immobile può derivare una **plusvalenza**, vale a dire una differenza positiva tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di

acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato dei costi inerenti il bene stesso.

Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, di terreni edificabili o agricoli (se acquistati da non più di 5 anni), è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria "redditi diversi" e, come tale, assoggettato a tassazione ordinaria con le normali aliquote Irpef, o nel caso di cessione di terreni edificabili, a tassazione separata.

Fanno eccezione a tale regola:

- gli immobili pervenuti per successione;
- quelli ricevuti in donazione se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi 5 anni dall'acquisto o costruzione dello stesso;
- le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

In materia di tassazione di queste plusvalenze è previsto un sistema alternativo a quello ordinario.

Il venditore ha infatti la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che sulle plusvalenze realizzate sia applicata un'imposta sostitutiva di quella sul reddito.

Sulle plusvalenze realizzate, pertanto:

- fino al 2 ottobre 2006 è applicata l'aliquota sostitutiva del 12,5 per cento;
- dal 3 ottobre 2006 è applicata l'aliquota sostitutiva del 20 per cento.

Il notaio stesso provvede all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo immediatamente dal venditore il relativo pagamento e comunica all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

E' esclusa la facoltà di richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20% rispetto alle plusvalenze riguardanti terreni ceduti a seguito di lottizzazioni o dell'esecuzione di opere tese a rendere edificabili i terreni stessi.

❑ **Imposte dirette – immobili posseduti da imprese**

Affinché un bene immobile possa essere definito relativo all'impresa è necessario che lo stesso sia indicato nell'inventario, qualora l'impresa sia in contabilità ordinaria (le società di capitali – SPA, SRL, SAPA – sono sempre in contabilità ordinaria), ovvero, nel registro dei beni ammortizzabili, qualora l'impresa sia in regime di contabilità semplificata (se nell'anno precedente l'impresa non ha superato i limiti previsti dall'art. 18, comma 1, del D.P.R. 600/73, vale a dire i ricavi conseguiti in un anno intero non devono aver superato *Euro 309.874,14* , per le imprese aventi per oggetto prestazione di servizi; *Euro 516.456,90* , per gli esercenti le altre attività).

Per individuare le diverse forme di tassazione degli immobili posseduti dalle imprese occorre, anzitutto, definire la differenza tra:

- ❖ "immobili merce";
- ❖ "immobili strumentali per natura e per destinazione";
- ❖ "immobili patrimonio".

Sono "**immobili merce**" gli immobili non strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa desumibile dallo statuto societario o dall'attività effettivamente svolta. E' il tipico caso dei fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita da parte dell'impresa immobiliare, la cui cessione genera ricavi ai sensi dell'art. 85, comma 1, lett. a) e b) del TUIR, ovvero, delle società edili di costruzione e ristrutturazione. La cessione di tali immobili genera ricavi per l'impresa; da qui la loro iscrizione nel bilancio societario, sotto il profilo civilistico, tra le voci dell'attivo circolante (C.I, Rimanenze) o tra le immobilizzazioni. Il fattore discriminante, tuttavia, è la loro effettiva destinazione al momento dell'immissione sul mercato o alla gestione reddituale.

Gli immobili merce, costruiti o acquistati per la vendita dalle società immobiliari partecipano alla formazione del reddito secondo le risultanze del Conto Economico (art. 83 TUIR), tramite:

- 1) i ricavi derivanti dalla vendita;
- 2) le variazioni delle rimanenze;
- 3) i proventi derivanti dalla loro locazione;
- 4) i costi di costruzione.

Fiscalmente, fino a quando non sono ultimati e ceduti, gli immobili merce concorrono alla formazione del reddito d'impresa come "variazione delle rimanenze finali" (art. 92 TUIR).

Gli "**immobili strumentali**", i quali a loro volta si distinguono in "strumentali per natura" e per "destinazione",

Ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'art. 43 del TUIR, sono considerati strumentali per natura gli immobili che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili

di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ancorché non utilizzati ovvero dati in locazione o comodato. La strumentalità per natura ha quindi carattere oggettivo, non rilevando l'utilizzazione o meno degli stessi per l'esercizio dell'impresa.

Si definiscono, altresì, immobili strumentali per destinazione gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore (art. 43, comma 2, primo periodo del TUIR). Occorre, quindi, verificare l'utilizzo in via esclusiva non rilevando le ipotesi di uso promiscuo, in parte per finalità imprenditoriali ed in parte per l'uso personale o familiare del possessore. La nozione di strumentalità per destinazione si definisce in funzione dell'utilizzo dell'immobile in modo diretto ed immediato per l'esercizio dell'attività di impresa, escludendo l'ipotesi, pertanto, della locazione a terzi [cfr. C. Cassazione, 1/7/1994, n. 6256].

Gli immobili strumentali partecipano alla formazione del reddito di impresa secondo quanto risulta dal Conto Economico ed, in particolare:

- 1) tramite le plusvalenze derivanti dalla loro cessione (art. 86 TUIR)
- 2) tramite i proventi derivanti dalla loro locazione (art. 83, c. 1, TUIR)
- 3) tramite i componenti negativi, quali:
 - a. quote di ammortamento
 - b. spese di manutenzione
 - c. assicurazione

Gli immobili posseduti dall'impresa diversi da quelli strumentali e da quelli merce confluiscono in una categoria residuale e sono definiti "**immobili patrimoniali**".

Rientrano in tale categoria:

- 1) i terreni non utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa
- 2) i fabbricati destinati a civile abitazione non utilizzati direttamente a titolo esclusivo per l'esercizio dell'impresa.

Gli immobili-patrimonio sono iscritti nello stato patrimoniale del bilancio societario tra le immobilizzazioni materiali (voce B.II.1).

Il merito alla formazione del reddito di impresa, i fabbricati (unità immobiliari abitative) che non costituiscono beni strumentali, né merce, partecipano con le seguenti modalità:

- in base alle disposizioni in materia di redditi fondiari (criteri catastali) per i fabbricati situati nel territorio dello Stato e non locati a terzi;
- in base alle disposizioni previste dall'art. 90, comma 1, terzo periodo del TUIR per i fabbricati di civile abitazione situati nel territorio dello Stato e locati a terzi;
- secondo quanto previsto dall'art. 70, comma 2 del TUIR per i fabbricati situati all'estero.

d) La registrazione dei contratti di affitto e di locazione degli immobili

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi I.V.A.) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare, purchè siano di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno.

Il contratto deve essere registrato entro 30 giorni dalla data di stipula.

L'imposta di registro è versata utilizzando il modello F23 (a meno che non si ricorra alla registrazione telematica), entro 30 giorni dalla data dell'atto e, comunque, prima della richiesta della registrazione, in base alle percentuali di seguito indicate.

Fabbricati ad uso abitativo	2% del canone annuo moltiplicato per ciascuna annualità
Fabbricati strumentali per natura	1% del canone annuo se la locazione è effettuata da soggetti passivi I.V.A. ----- ----- 2% del canone, negli altri casi
Fondi rustici	0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità
Altri immobili	2% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità

Per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili l'imposta di registro non può essere inferiore a 67,00 euro.

Il medesimo importo è dovuto anche nei casi di risoluzione, cessione o proroga del contratto di locazione.

3. I TRIBUTI LOCALI SUGLI IMMOBILI

L'art. 53 della Costituzione stabilisce che *"tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva"* e che "il sistema tributario è informato a criteri di progressività".

La disciplina del tributo nel sistema normativo italiano è fissata dalla legge ordinaria (fonte di rango primario). La legge determina l'individuazione dei *soggetti passivi*, del *presupposto d'imposta*, dei criteri di *determinazione dell'imponibile* e delle *sanzioni*, mentre, la fonte regolamentare (secondaria) disciplina ciò che concerne gli aspetti sostanziali e procedurali dei singoli tributi, con riferimento alle modalità della dichiarazione, della riscossione, del controllo, della determinazione delle aliquote, ecc. . Il tributo è una prestazione patrimoniale coattiva, imposta con atto autoritativo da un soggetto che esercita un potere (Stato o altro ente pubblico), finalizzata al soddisfacimento di bisogni pubblici.

I tributi sono così classificati: imposte, tasse e contributi.

▪ ***L'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)***

Il decreto istitutivo dell'imposta è il decreto legislativo 30 dicembre 1992, N. 504, il quale individua le fattispecie impositive, definisce gli immobili soggetti all'imposta stessa, i soggetti che sono tenuti al pagamento, la base imponibile, nonché le procedure di controllo e accertamento a carico del Comune, il quale è l'ente che riscuote direttamente l'imposta (titolare del diritto).

L'I.C.I. è un'imposta che grava sul possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

L'imposta è dovuta da coloro che sono proprietari degli immobili sopra descritti, ovvero da coloro che posseggono gli stessi a titolo di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, locazione finanziaria o dal concessionario nel caso di concessione su area demaniale, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non vi hanno la sede legale o amministrativa o se non vi esercitano l'attività.

Gli obblighi a carico dei soggetti passivi sopra indicati consistono nel versamento e nella (*eventuale*) presentazione della dichiarazione annuale, laddove ne ricorrano i presupposti individuati dalle istruzioni alla compilazione della dichiarazione (decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 12 maggio 2009).

Per la determinazione dell'imposta, nonché per le modalità da seguire per il suo versamento, rimandiamo alle informazioni contenute nell'opuscolo informativo annualmente inviato dal Comune di Quarrata ad ogni titolare dei diritti sopra

individuati che ha effettuato il versamento nell'anno precedente, oppure, alla apposita sezione "Entrate" del sito internet comunale <http://www.comune.quarrata.pistoia.it> .

▪ ***La Tariffa di gestione dei rifiuti urbani (T.I.A.)***

L'articolo 49 del d. lgs. 22/97 ("Decreto Ronchi"), il D.P.R. 27.4.1999, n. 158 "Regolamento recante norme per la elaborazione dei rifiuti - metodo normalizzato", le Circolari ministeriali n.119/E del 7.5.1998, n.111/E del 21.5.1999 e la Circolare del Ministero dell'Ambiente del 7.10.1999, rappresentano la normativa di riferimento per gli enti locali in materia di tariffa dei rifiuti.

La tariffa di igiene ambientale è dovuta da chiunque occupi oppure conduca locali, a qualsiasi uso destinati, a aree scoperte ad uso privato esistenti nelle zone del territorio comunale.

La tariffa è approvata dal Comune e risponde a tre principi fondamentali:

- 1) sostenibilità ambientale, perchè auspica comportamenti virtuosi rispetto all'ambiente;
- 2) sostenibilità economica, rispondendo ad un equilibrio fra entrate ed uscite;
- 3) equità contributiva, poiché si paga soltanto per il servizio effettivamente fornito.

La tariffa riguarda le utenze domestiche e le utenze non domestiche: in entrambi i casi il calcolo viene effettuato utilizzando il metodo normalizzato.

La tariffa è costituita da due parti:

- ❑ una parte fissa, determinata in relazione alle componenti fisse o indivisibili del costo del servizio;
- ❑ una parte variabile, che deve coprire i costi connessi alla gestione del ciclo (costi di raccolta, di trasporto, di trattamento, di smaltimento) e che viene rapportata alla quantità di rifiuti prodotti da ciascun utente.

• ***Il Canone di occupazione del suolo e delle aree pubbliche (C.O.S.A.P.)***

In virtù dell'art. 63 del d. lgs. 446/97, il comune di Quarrata ha istituito, in sostituzione della Tassa di Occupazione Suolo Pubblico (TOSAP), il C.O.S.A.P., vale a dire che, chiunque occupi, anche senza titolo, in maniera temporanea o permanente, spazi ed aree appartenenti al demanio o patrimonio indisponibile comunale o gli spazi ad essi sottostanti, e soprastanti nei limiti di quanto previsto dal vigente regolamento comunale è tenuto al pagamento di un canone annuo.

Il canone si applica, altresì, alle occupazioni realizzate su tratti di aree private sulle quali risulta costituita, nei modi e nei termini di legge, la servitù di pubblico passaggio.

4. L'ADDIZIONALE REGIONALE E COMUNALE ALL'I.R.Pe.F.

Sono obbligati al versamento dell'addizionale regionale (per l'anno 2009 è stata stabilita pari allo 0,9 %) e comunale all'I.R.Pe.F. (**per l'anno 2009 è stata stabilita pari allo 0,7 %**) tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, per i quali, nell'anno di riferimento, risulta dovuta l'I.R.Pe.F. dopo aver scomputato tutte le detrazioni di imposta ad essi riconosciute e i crediti di imposta per redditi prodotti all'estero che hanno subito la ritenuta di imposta a titolo definitivo.

La base imponibile per il calcolo delle addizionali regionale e comunale è costituita dal reddito complessivo al netto degli oneri deducibili e della rendita dell'abitazione principale (e relative pertinenze).

Per i titolari di reddito da lavoro dipendente e assimilati, le addizionali regionale e comunale all'I.R.Pe.F. sono determinate direttamente dai sostituti di imposta all'atto dell'effettuazione delle operazioni di conguaglio relative a tali redditi.

Per i possessori di redditi diversi da quelli di lavoro dipendente e assimilati, la determinazione e il pagamento delle addizionali avvengono in sede di dichiarazione dei redditi (utilizzando il modello di pagamento F24, in via telematica oppure presso uno sportello bancario o postale).

5. L'IMPOSTA COMUNALE SULLA PUBBLICITA' (I.C.P.)

L' Imposta Comunale sulla Pubblicità è un tributo che grava sulla diffusione di messaggi pubblicitari. Sono considerati tali tutti i messaggi diffusi mediante insegne, cartelli, targhe, standardi o qualsiasi altro mezzo diverso da quello assoggettato al diritto sulle pubbliche affissioni. Il tributo deve essere versato in via principale da colui che dispone, a qualsiasi titolo, del mezzo attraverso il quale il messaggio pubblicitario viene diffuso. E' solidamente obbligato al pagamento dell'imposta, colui che produce o vende la merce o fornisce i servizi oggetto della pubblicità.

L'imposta sulla pubblicità è calcolata in base alla superficie della *"minima figura piano geometrica in cui è circoscritto il mezzo pubblicitario indipendentemente dal numero dei messaggi in esso contenuti"*. Tale norma, contenuta al comma 1 dell'articolo 7 del d. lgs. 15 novembre 1997, n. 507, prende come base di determinazione del tributo la superficie del mezzo pubblicitario utilizzato, essendo del tutto irrilevante il numero dei messaggi che attraverso esso vengono diffusi. Prima di iniziare la pubblicità, ai sensi dell'articolo 8 del d. lgs. N. 507/93, è obbligatorio da parte del soggetto passivo dell'imposta presentare una apposita dichiarazione in cui devono essere indicate le caratteristiche, la durata della pubblicità e l'ubicazione dei mezzi pubblicitari. La dichiarazione deve essere presentata al Comune e vale anche per gli anni successivi se non si verificano modificazioni che comportano un diverso ammontare dell'imposta.