

L'INFORMATORE AGRARIO

www.informatoreagrario.it



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

● SPARISCONO IMPORTANTI AGEVOLAZIONI

Il federalismo fiscale penalizza gli agricoltori

Non è chiaro se i fabbricati rurali siano esclusi dalla nuova Imposta municipale. Soppresse le agevolazioni su imposta di registro e catastale a favore dei coltivatori diretti per l'acquisto di immobili

di **Daniele Hoffer**

Con il federalismo fiscale, che sicuramente aumenta le entrate per le casse comunali, vi sarà chi beneficerà di un vantaggio fiscale e chi no. A oggi, per quanto previsto dalla norma, a rimetterci sono soprattutto gli agricoltori, che vedono all'improvviso annullate alcune importanti agevolazioni riservate al settore.

Imu al via

Il federalismo nasce per trasferire agli enti locali maggiori risorse derivanti dal gettito fiscale. La prima fase operativa riguarda il federalismo municipale.

Ai Comuni viene trasferita la fiscalità riguardante gli immobili presenti nel loro territorio. Ovvero, sintetizzando: le attuali imposte di registro, ipotecarie e catastali relative ai trasferimenti degli immobili e l'Irpef relativa agli affitti delle abitazioni, mentre la nuova Imu (Imposta municipale propria) sostituisce le attuali Ici, Irpef e l'addizionale comunale che si applica ai redditi degli immobili.

L'Imu entrerà in vigore con decorrenza dal 2014 e, come anticipato, assorbe l'at-

tuale Imposta comunale sugli immobili, nonché l'Irpef e le addizionali comunali che si applicano sugli stessi, e verrà versata con gli stessi termini di versamento dell'Ici. La percentuale di equilibrio con l'attuale imposizione fiscale è fissata nel 7,6 per mille.

Nota dolente: il testo della norma prevede espressamente che l'imposta non si applichi sulle abitazioni principali, ma a oggi nulla dice relativamente ai fabbricati rurali, che sarebbero quindi attualmente esclusi dall'applicazione dell'Ici.

Ancora presi di mira, dunque, i fabbricati rurali, già in una situazione di incertezza in quanto si attende un intervento legislativo che chiarisca come tali immobili, anche se accatastati, non siano soggetti all'Ici, a prescindere dalla categoria catastale attribuita, risolvendo così la controversa situazione creatasi a seguito delle discutibili sentenze che vorrebbero esclusi dall'imposta solo gli immobili iscritti alle categorie A/6 (per le abitazioni) e D/10 (per i fabbricati strumentali).

Dovrebbe in proposito essere emesso anche un documento che richiami i Comuni a non procedere con gli accertamenti in attesa degli opportuni sviluppi legislativi.

Relativamente alle compravendite degli immobili, con decorrenza anche in questo caso dal 2014, viene istituita un'imposta di registro nella misura del 9% che andrà

a sostituire le imposte di bollo, ipotecarie, catastali e di registro finora applicate. L'imposta scende al 2% quando si tratta di prima casa (attualmente si versa il 3%), a esclusione dei fabbricati appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9.

La norma prevede espressamente che vengano soppresse tutte le agevolazioni in essere al riguardo. In particolare, nel caso degli agricoltori, l'agevolazione più rilevante è rappresentata dalla Piccola proprietà contadina (oltretutto divenuta definitiva con la legge di stabilità 2011, dopo oltre 50 anni di proroghe), che prevede, per gli acquisti di fondi rustici da parte di coltivatori diretti e iap iscritti all'Inps, l'applicazione dell'imposta di registro e ipotecaria nella misura fissa di 168 euro cadauna e dell'imposta catastale in misura ridotta all'1% del valore dell'immobile.

Vengono in questo caso avvantaggiate le acquisizioni di fondi rustici da parte di non agricoltori, che a oggi dovrebbero versare complessivamente il 18% di imposte, esattamente il doppio di quanto verseranno con le nuove norme.

Ha avuto notevole risalto mediatico anche la nuova tassazione sugli affitti dei fabbricati abitativi e relative pertinenze. Viene introdotta la cedolare secca, ovvero un'imposta che, per opzione, si può applicare sugli affitti percepiti nella misura del 21% (19% se trattasi di canoni agevolati) e va a sostituire l'Irpef, le addizionali, nonché le imposte di registro e bollo dovute per la registrazione dei contratti,

e si versa con gli stessi termini delle imposte sui redditi. Sono contestualmente raddoppiate le sanzioni nel caso di evasione fiscale per quanto riguarda

► I Comuni verranno maggiormente coinvolti nella lotta all'evasione fiscale

gli affitti dichiarati.

I Comuni verranno inoltre maggiormente coinvolti anche nel contrasto all'evasione fiscale, sia per quanto riguarda gli affitti dei fabbricati sia per l'accertamento delle imposte sui redditi e Iva, nonché per i cosiddetti fabbricati fantasma, e riceveranno un introito fino al 50% delle maggiori cifre riscosse.

Infine, si evidenzia che i Comuni potranno istituire la tassa di scopo, ovvero prelievi specifici per la realizzazione di determinate opere individuate, e la tassa di soggiorno (nel caso di capoluoghi di provincia, comuni turistici, città d'arte), che colpisce il turismo, con importi a persona fino a 5 euro per ogni notte di soggiorno. ●