BGG & PARTNERS
DOTTORI COMMERCIALISTI

Modena
viale Vittorio Veneto, 2
41124 - Modena
tel. 059.220201
fax 059.220613
studio@bggpartners.it

Studio Arca

Maranello
via Verga, 12
41053 - Maranello (Mo)
tel. 0536.940905
fax 0536.943012
studio@studioarca.it

NEWSLETTER
n. 8/2017

Argomenti trattati:

- RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI
- ACCONTO IMU E TASI PER L'ANNO 2017

16 maggio 2017

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

La Legge di Bilancio per il 2017 ha prorogato per la quattordicesima volta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni da parte di: persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5 D.P.R. n. 917/1986, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

L'aliquota per la rivalutazione del costo dei terreni (agricoli o edificabili) e delle partecipazioni in società di qualsiasi tipo (purché non negoziate in mercati regolamentati) è dell'8%. La rivalutazione può essere eseguita se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2017, e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2017, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.
L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal prezzo di acquisto del terreno o della partecipazione, con un'aliquota dell'8% che si presenta unica:

- per terreni agricoli o edificabili (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili) posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto;
- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate.

La rivalutazione dei terreni è uno strumento utile per ridurre la tassazione sull'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione dei terreni a titolo oneroso. Mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, quelle realizzate in occasione di vendite di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" infraquinquennali.
La perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

La rivalutazione delle partecipazioni, invece, deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa quindi un costo incrementativo del valore della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla Cciaa ed asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

ACCONTO IMU E TASI PER L'ANNO 2017

Per entrambi i tributi, si precisa innanzitutto che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero).

Si ricorda alla clientela di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) ed oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

Versamenti

Imu e Tasi vengono versate integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola Imu dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).
L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente (quindi quelle del 2016), mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote 2017, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote 2016).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2017	16 giugno 2017	aliquote 2016
Saldo 2017	18 dicembre 2017 *(il 16 cade di sabato)*	aliquote 2017 *(se approvate entro il 28 ottobre)*

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2017 (nel qual caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso).
Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

Codice tributo Tasi	Immobile	Destinatario versamento
3958	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3959	Fabbricati rurali a uso strumentale	Comune
3960	Aree fabbricabili	Comune
3961	Altri fabbricati	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Aliquote applicabili

⇨ *Imu*

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,76%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 4,6 per mille e il 10,6 per mille).

⇨ *Tasi*

L'aliquota Tasi è invece molto più vincolata e, in parte, dipende da quanto stabilito per l'Imu:

- per i fabbricati rurali a uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille;
- la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013, quindi si deve fare riferimento a un tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (6 per mille per le abitazioni principali, ove dovuta);
- è consentito ai Comuni di derogare a tale limite per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che tale previsione sia già stata in passato deliberata;
- per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione è prevista un'aliquota massima del 2,5 per mille.

Con questa articolatissima situazione è di fondamentale importanza verificare puntualmente la delibera e il regolamento adottati dal singolo Comune, controllando in parallelo regolamenti Imu e Tasi.

Soggetti passivi

⇨ *Imu*

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

⇨ *Tasi*

Al soli fini Tasi, l'imposta è dovuta:

- sia dal possessore dell'immobile (definito con le stesse regole previste ai fini Imu);
- che dal detentore.

Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione;
- il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato;
- l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda.

La Tasi complessivamente dovuta in relazione all'immobile deve essere ripartita tra possessore e detentore. La misura della ripartizione è decisa dal Comune tramite proprio regolamento: l'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% e il 30% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile (la parte rimanente è a carico del possessore). Se il Comune nulla prevede al riguardo, la quota a carico del detentore è del 10%.

L'imposta deve essere determinata secondo le condizioni soggettive del possessore.

Se l'immobile è destinato ad abitazione principale, l'esonero dal versamento della Tasi spetta solo all'utilizzatore; il possessore, al contrario, sulla quota di sua pertinenza, dovrà pagare regolarmente su tale immobile sia l'Imu che la Tasi.

Immobili interessati

L'Imu e la Tasi si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

L'abitazione principale è esente da Imu e da Tasi.

		Imu	Tasi
Fabbricati	➡	Sì	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	➡	No (solo A/1, A/8, A/9)	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	➡	No	Sì
Aree fabbricabili	➡	Sì	Sì
Terreni agricoli	➡	Sì	No

⇨ *Fabbricati*

I fabbricati sono imponibili sia ai fini Imu che ai fini Tasi secondo le medesime regole, ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili, i coefficienti di rivalutazione per l'anno 2017 sono stati approvati con il D.M. 14 aprile 2017); per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) – C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10 D.Lgs. n. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu, mentre la Tasi risulta dovuta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

⇨ *Terreni agricoli*

I terreni agricoli sono imponibili solo ai fini Imu.

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono comunque esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993; alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. n. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

⇨ *Aree edificabili*

Le aree fabbricabili sono tassate tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi.

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

La presente circolare è stata elaborata dagli studi scriventi sulla base di circolari redatte da società ed enti specializzati, convenzionati con gli studi stessi.