



Unici
Unione Nazionale Cooperative Italiane
Sede centrale: Via San Sotero, 32 - 00165 Roma
Tel. 06.39366729 - 06.39367290 - 06.39367291 - Fax 06.39375080
www.unici.eu - email: info@unici.eu

Documento U.N.C.I.
Unione Nazionale Cooperative Italiane
Per audizione nell'ambito dell'Indagine conoscitiva sulla
tassazione degli immobili

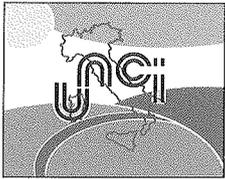
28 maggio 2013

Come noto, la tassazione immobiliare riguarda l'imposizione sia diretta (sul reddito e sul patrimonio), sia indiretta (sui trasferimenti e sui contratti) e si differenzia in funzione dei soggetti coinvolti (privati o imprese) e della natura degli immobili (terreni, fabbricati a uso industriale o abitativo).

Nel sistema fiscale italiano è prevista un'importante distinzione fra l'abitazione principale, destinata a soddisfare il bisogno primario di servizi abitativi, e le altre abitazioni possedute a scopo d'investimento o tenute a disposizione.

In linea generale, si possono riconoscere quattro categorie di imposte gravanti sugli immobili:

- imposte di natura *reddituale*, in cui il presupposto del prelievo è fondato sul reddito prodotto dalla proprietà o dal possesso del bene (IRPEF, IRES);
- imposte di natura *patrimoniale*, in cui il presupposto del prelievo è fondato sulla proprietà o il possesso del bene (IMU);
- imposte sul trasferimento degli immobili, in cui il prelievo trova fondamento nel passaggio di proprietà (IVA, registro, ipotecaria, catastale, successioni e donazioni);
- imposte sulle locazioni (IRPEF o cedolare secca, registro e bollo sui contratti di locazione).



Tra le imposte di natura “reddituale” vi sono l’IRPEF e l’IRES.

L’IRPEF è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale. Dal 1° gennaio 2012 l’IRPEF non è dovuta sui fabbricati non locati assoggettati all’Imposta Municipale Propria (IMU), ad eccezione degli immobili concessi in locazione (se non viene esercitata l’opzione per la cd “cedolare secca”).

Così come per l’IRPEF, i proventi derivanti da immobili patrimonio, che cioè non sono né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività di impresa, né beni strumentali per natura o destinazione, **concorrono alla formazione del reddito d’impresa e dunque sono soggetti ad IRES.**

Tra le imposte di natura “patrimoniale”, l’IMU introdotta con il DL n. 201/2011 è dovuta su tutti gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), compresa l’abitazione principale e le relative pertinenze.

È risaputo che il meccanismo dell’imposta prevede coefficienti moltiplicatori da applicare alle rendite catastali per il calcolo del valore imponibile degli immobili iscritti in catasto.

In particolare, per calcolare l’IMU si determina prima **la base imponibile** che è costituita dal valore dell’immobile stabilito nei modi previsti dalla legge e, poi, su tale valore si applica l’aliquota prevista per la particolare fattispecie.

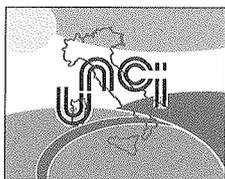
Per i **FABBRICATI** (ad esclusione dell’abitazione principale e relative pertinenze) è previsto:

Aliquota di base

L’aliquota di base è pari a 0,76%.

I comuni possono aumentarla o diminuirla sino a **0,3 punti percentuali.**

Di conseguenza tale aliquota potrà, pertanto, oscillare da un minimo di **0,46%** ad un massimo di **1,06%**.



Variazioni

Il comune può, inoltre, variare l'aliquota di base nei seguenti casi:

- immobili posseduti dai soggetti passivi dell'IRES (tra i quali le cooperative): l'aliquota dello 0,76% può essere aumentata fino all'**1,06%** e diminuita fino allo **0,4%**;
- **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori**: l'aliquota dello 0,76% può essere aumentata fino all'**1,06%** e diminuita fino allo **0,38%**.
- **immobili non produttivi di reddito fondiario**: l'aliquota dello 0,76% può essere aumentata fino all'**1,06%** e diminuita fino allo **0,4%**;

Per i **FABBRICATI RURALI**:

Aliquote

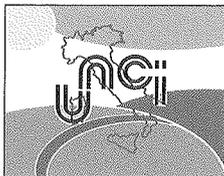
L'aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale è pari a **0,2%**.

I comuni possono solo diminuirla sino allo **0,1%**.

I fabbricati rurali **ad uso abitativo**, purché non strumentali, sono assoggettati ad imposizione secondo le sopra citate regole ordinarie (**0,76%**).

Per cui, qualora gli stessi siano adibiti ad *abitazione principale* si applicheranno le relative agevolazioni (di seguito indicate).

Le imposte sui trasferimenti si distinguono in imposte sui trasferimenti a titolo oneroso, tra cui l'IVA, il registro e le imposte ipotecarie e catastali e le imposte sui trasferimenti a titolo gratuito, tra cui successioni e donazioni.



Considerato che, le imprese del sistema cooperativo, a prescindere dal settore economico e merceologico, perseguono finalità differenti rispetto alla natura delle altre tipologie di imprese lucrative, o “profit”, operando sulla base di principi di mutualità e non di logiche prettamente speculative, come riconosciuto dalla stessa Costituzione ed alla luce del ruolo fondamentale che le stesse imprese svolgono nell'applicazione dei principi di solidarietà sociale, sanciti anche essi dalla Costituzione, l'UNCI auspica che siano adottate le opportune iniziative legislative volte a ridurre la tassazione immobiliare nei confronti delle imprese cooperative.

La nostra Associazione ritiene opportuno, inoltre, un intervento specifico nei confronti delle cooperative edilizie a proprietà indivisa. Tali tipologie di cooperative per la loro funzione sociale e le finalità perseguite a favore della persona e della famiglia dovrebbero essere prioritariamente sostenute con i seguenti mezzi di tutela:

- esenzione o riduzione al 4% dell'aliquota IVA per gli acquisti dei beni e servizi legati alla realizzazione dell'immobile;
- agevolazioni in materia di IRES e esenzione IRAP
- Conferma esenzione IMU.