

Capannoni e negozi, aumenta il prelievo fiscale

Gli aumenti previsti potrebbero salire dell'11,4% per i capannoni e del 17% per i negozi rispetto allo scorso anno

Rispetto al 2013, il prelievo fiscale sugli immobili strumentali potrebbe subire quest'anno un ulteriore aggravio: sui capannoni di quasi 400 euro (+11,4%), mentre sui negozi di circa 140 euro (+17,1%). In termini assoluti il carico fiscale aggiuntivo sugli immobili ad uso commerciale e produttivo previsto per quest'anno potrebbe aggirarsi attorno a 1,6 miliardi di euro.

Se, invece, il confronto viene eseguito rispetto al 2011, anno in cui si è pagata per l'ultima volta l'Ici, l'incremento del carico fiscale rischia di essere addirittura esponenziale: per i capannoni potrebbe sfiorare l'89%, per i negozi l'aumento dovrebbe aggirarsi attorno al 133%. Un vero e proprio boom.

I dati sono stati elaborati dall'Ufficio studi della Cgia di Mestre, e si tratta ovviamente di stime, effettuate a partire dalla rendite catastali medie rilevate dall'Agenzia del Territorio. Le aliquote utilizzate in questa ipotesi sono quelle medie deliberate dai 100 Comuni capoluogo di provincia negli anni scorsi. Per il 2014, invece, si è ipotizzato che i Comuni applichino la medesima aliquota Imu del 2013 e aumentino al massimo quella della Tasi: operazione molto diffusa in gran parte dei Comuni capoluogo che hanno già

deliberato per il 2014.

Rispetto al 2013, sono due i fattori che rischiano di far aumentare nuovamente il peso fiscale sugli immobili strumentali: la riduzione della quota di Imu deducibile ai fini delle imposte dirette che scende dal 30 per cento del 2013 al 20 per cento previsto per quest'anno; l'introduzione della Tasi (il nuovo tributo sui servizi indivisibili), in sostituzione della maggiorazione Tares.

Bisogna tenere presente che la Tasi si applica sulla stessa base imponibile dell'Imu e sostituisce la maggiorazione Tares che nel 2013 era pari a 0,3 euro al metro quadrato. Infatti, sulla base delle decisioni prese dal legislatore, l'aliquota massi-

ma Imu più Tasi sulle abitazioni diverse da quella principale e sugli immobili strumentali non potrà superare l'11,4 per mille.

Dall'analisi delle delibere degli unici Comuni capoluogo di provincia che hanno approvato quest'anno le aliquote Imu e Tasi sui fabbricati a uso produttivo e sui negozi, si è rilevato che negli ultimi due anni l'aliquota media Imu ha superato il 9 per mille, discostandosi in maniera significativa dall'aliquota base del 7,6 per mille.



Sì alla proroga agevolata per le cartelle esattoriali

Slitta al 31 maggio la scadenza per pagare cartelle e avvisi esecutivi affidati a Equitalia entro il 31 ottobre 2013

Per pagare le cartelle di Equitalia con la definizione agevolata c'è tempo ancora fino al 31 maggio. Il termine, infatti, è stato prorogato con il decreto legge n. 16 del 6 marzo 2014, convertito nella legge del 2 maggio 2014 n. 68. Pertanto, entro il 31 ottobre 2014, e non più il 30 giugno, Equitalia trasmetterà a ciascun ente interessato l'elenco dei debitori che hanno pagato tempestivamente e, tramite posta ordinaria, informerà dell'avvenuta estinzione del debito coloro che hanno effettuato il versamento.

Con la proroga la sospensione della riscossione dei debiti interessati dalla definizione agevolata slitta dal 15 aprile al 15 giugno 2014.

La Legge di Stabilità 2014 (legge 27 dicembre 2013 n.147) prevede la possibilità di pagare in un'unica soluzione, senza interessi di mora e interessi di ritardata iscrizione a ruolo, le cartelle e gli avvisi di accertamento esecutivi affidati entro il 31 ottobre 2013 a Equitalia per la riscossione. Rientrano nell'agevolazione, per esempio, le entrate erariali come l'Irpef e l'Iva e, limitatamente agli interessi di mora, anche le entrate non erariali come il bollo dell'auto e le multe per violazione al codice della strada elevate da Comuni e Prefetture. Restano invece escluse le somme dovute per effetto di sentenze di condanna della Corte dei Conti, i contributi richiesti dagli enti previdenziali (Inps, Inail), i tributi locali non riscossi da Equitalia e le richieste di pagamento di enti diversi da quelli am-



messi (l'elenco è disponibile sul sito www.gruppoequitalia.it).

La definizione agevolata è applicabile anche in presenza di rateizzazioni, sospensioni giudiziali o altre situazioni particolari.

La definizione agevolata riguarda le cartelle e avvisi di accertamento esecutivi emessi per tributi di competenza delle Agenzie fiscali (Agenzia delle Entrate, del Demanio, del Territorio, delle Dogane e dei Monopoli), Uffici statali (per esempio Ministeri e Prefetture) ed Enti locali (Regioni, Province e Comuni), affidati a Equitalia entro il 31 ottobre 2013.

Per capire se i tributi inseriti nelle cartelle/avvisi rientrano nella definizione agevolata i contribuenti devono prendere visione della propria situazione debitoria, verificare la data in cui le somme dovute sono state affidate all'agente della riscossione e il tipo di atto ricevuto. Queste informazioni sono tutte contenute nell'estratto di ruolo che si può chiedere agli sportelli di Equitalia.

Svizzera, addio al segreto bancario

Segreto bancario addio. La Svizzera ha firmato un accordo con l'Ocse per lo scambio automatico di informazioni, sancendo



di fatto la fine di un'era e stringendo sempre di più il cerchio intorno agli evasori che avevano fatto della federazione elvetica il loro paradiso fiscale all'interno della vecchia Europa. Una mossa in qualche modo attesa e su cui la Svizzera stava lavorando da tempo, portando avanti trattative sia con i singoli Paesi, a cominciare dall'Italia, che a livello internazionale, ma non per questo meno epocale. Non a caso l'associazione bancaria svizzera ha tenuto a precisare che la decisione non arriva come una sorpresa ma è anzi stata attentamente valutata dagli istituti elvetici per un anno.

Più numerosi i condomini morosi

Con la crisi aumentano anche i condomini morosi. Secondo un monitoraggio dell'Anammi, l'associazione degli amministratori condominiali, uno su quattro non paga le rate, dato che risulta in aumento del 20% rispetto al 2009. Il fenomeno colpisce in particolare modo le grandi città come Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova senza trascurare i quartieri vip.

«La crisi si sente anche in condominio - spiega Giuseppe Bica, presidente Anammi - In tempi normali, la percentuale di morosi è pari al 10% dei condomini. Questo anche perché si ha la tendenza a sottostimare tale pagamento. Ora, però, la quota è più che raddoppiata e lo sanno bene i nostri 14mila soci che si trovano ad affrontare i problemi finanziari dei loro amministratori».

Tettoie e tende, nessuna DIA per costruirle

Il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) con sentenza n. 1777/2014, si è pronunciato definitivamente sull'appello proposto, accogliendo il ricorso di primo grado



in merito all'esclusione dagli abusi edilizi di strutture non ancorate in modo fisso al pavimento. Non c'è dunque bisogno di chiedere al Comune di riferimento il permesso di costruire se si vuole realizzare una "struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituito da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione».

Prima casa, si può pignorare

Il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, nel corso di un question time che si è tenuto in Commissione Finanza alla Camera, ha precisato che Equitalia potrà procedere alle espropriazioni della prima casa se queste sono state avviate prima del 22 giugno 2013, la data di entrata in vigore del "Decreto del fare". Viene quindi annullata la retroattività della norma, che l'agenzia di riscossione aveva applicato in via temporanea in attesa dei chiarimenti del Ministero. Per di più, il ministro ha aggiunto che il Decreto non ha introdotto un divieto generico di espropriazione per tutti i soggetti creditori. Le banche, ad esempio, possono promuovere un'azione di pignoramento nei confronti di un immobile anche se si tratta di unica casa di proprietà e dimora abituale.