



**PELLIZZER & PARTNERS**

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI CONTABILI

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

*Circolare n. 10/2013*

*Castelfranco Veneto, 26 settembre 2013*

**Oggetto: in vigore dal 31 agosto il "decreto imu", e dal 4 agosto diventa obbligatorio allegare l'Ape**

Sono entrate in vigore lo scorso **31 agosto** le disposizioni contenute nel Decreto Legge n.102 del 31 agosto 2013 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo stesso giorno): si tratta di un provvedimento emanato per definire la nota vicenda riguardante la sospensione della prima rata Imu, rinviata dal D.L. n.54/13 al 16 settembre. L'approvazione del decreto in oggetto elimina tale scadenza.

Oltre a questo, il provvedimento in oggetto contiene comunque altre disposizioni (non solo in campo di imposta comunale).

Di seguito vengono riepilogate le più importanti previsioni aventi contenuto tributario.

<b>ARGOMENTO</b>	<b>CONTENUTO</b>
<b>Soppressione prima rata Imu (art.1)</b>	<p>Il D.L. n.54/13 aveva sospeso il versamento della prima rata 2013 dell'Imu dovuta per le abitazioni principali (escluse quelle di categoria A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze, per gli immobili delle Iacp e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, quella dovuta per i terreni agricoli, nonché quella calcolata sui fabbricati rurali.</p> <p>Tale sospensione era stata fissata sino al 16 settembre, a meno di un intervento entro il 31 agosto.</p> <p>Il D.L. n.102/13 è intervenuto sul tema eliminando tale scadenza di versamento: quindi, l'imposta che si sarebbe dovuta versare lo scorso giugno, per tali immobili non si dovrà più corrispondere.</p> <p>Si segnala comunque che ad oggi non è prevista alcuna esclusione per il versamento in scadenza il prossimo dicembre. Sulla questione sono comunque stati annunciati prossimi provvedimenti <i>ad hoc</i>.</p>
<b>Imu fabbricati</b>	<p>Viene riconosciuta l'esenzione dall'Imu a favore dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto</p>

<p><b>invenduti</b> <b>(art.2 co.1)</b> <b>(art.2 co.2 lett. a)</b></p>	<p>che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Tale esenzione si applica alla seconda rata 2013 (quindi il primo versamento dello scorso giugno rimane dovuto), nonché, a regime, a partire dal 2014.</p> <p>Si tratta di una previsione molto importante per tutte le immobiliari di costruzione che da qualche anno vendono i propri immobili con grandissima difficoltà.</p> <p>L'agevolazione, comunque, riguarda solo il costruttore dell'immobile (quindi cessa in ogni caso quando detto immobile viene ceduto). Si applica anche se la costruzione è effettuata con appalto ad una terza impresa. L'esonero da Imu presuppone inoltre che l'immobile sia tenuto a disposizione e, a norma di legge, riguarda solo i fabbricati (quindi non interessa aree edificabili e fabbricati in corso di costruzione), purché non siano locati.</p>
<p><b>Cedolare secca</b> <b>(art.4)</b></p>	<p>È stata ridotta la misura dell'aliquota d'imposta per i fabbricati locati in regime di canone concordato: la precedente aliquota del 19% è stata sostituita da quella del 15%. Questo consente di rendere molto più conveniente, per tali contratti, l'accesso alla tassazione cedolare (che in precedenza, nel caso specifico, conveniva solo per redditi piuttosto alti).</p> <p>Tale riduzione esplica effetti già dal periodo d'imposta 2013. Al contrario, rimane invariata al 21% la misura del prelievo riguardante le altre tipologie di contratto.</p>
<p><b>Tares</b> <b>(art.5)</b></p>	<p>Già per il 2013 viene consentito ai Comuni di modificare il regolamento Tares (ossia l'imposta relativa alla raccolta dei rifiuti e alla copertura dei servizi comunali) al fine di renderla più aderente all'effettiva produzione di rifiuti da parte dei contribuenti. Tale disposizione è quindi subordinata alle scelte di ciascun Ente.</p>
<p><b>Detrazione premi assicurativi</b> <b>(art.12)</b></p>	<p>Con finalità di dare copertura alla soppressione della prima rata Imu in precedenza commentata, è prevista una forte riduzione della misura massima della detrazione per i premi assicurativi pagati. La norma precedentemente vigente stabiliva la detrazione al 19%, entro il limite massimo di spesa che risultava pari ad €1.291.</p> <p>La riduzione ha interessato appunto il limite massimo detraibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per il 2013 la soglia massima viene ridotta ad €630</li> <li>• dal 2014 tale limite è fissato in €230.</li> </ul> <p>Tale evidente peggioramento riguarda tutti i premi assicurativi, sia quelli pagati in dipendenza di contratti stipulati al fine di coprire il rischio morte ed invalidità permanente (detraibili anche se stipulati dal 2001), quanto quelli relativi a contratti di assicurazione sulla vita e contro gli infortuni stipulati o rinnovati entro il periodo d'imposta 2000.</p>

## L'Attestato di prestazione energetica

La legge di conversione del D.L. n.63/13 ha introdotto *l'attestato di prestazione energetica*.

Tale attestato sostituisce il già conosciuto Ace, attestato di certificazione energetica e deve essere fornito per i nuovi edifici dal costruttore, per gli edifici esistenti venduti o locati, dal proprietario.

La norma, in vigore dal 4 agosto scorso, prevede che:

*L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti.*

Il nuovo attestato è quindi obbligatorio, e deve essere allegato all'atto di una compravendita, di una cessione gratuita o della locazione di immobili.

Rientrano tra gli atti a titolo gratuito non solo le liberalità ma anche i patti di famiglia e i *trust*, mentre ne risultano escluse le costituzioni di fondi patrimoniali.

I contratti di locazione interessati dall'obbligo di allegazione sono solo quelli relativi a nuove locazioni, sono esclusi i rinnovi, le proroghe e la reiterazione di un rapporto preesistente.

La disciplina trova invece applicazione ai leasing e all'affitto d'azienda che abbia ad oggetto anche un edificio.

- ➔ L'Ape deve essere redatto da un tecnico accreditato ed ha una validità di 10 anni, esso deve essere aggiornato ad ogni intervento che modifichi le prestazioni energetiche.

La sanzione per la mancata allegazione è piuttosto importante, la norma prevede infatti quale conseguenza la nullità dell'atto (non soggetta a prescrizione).

Esistono una serie di casi in cui non sussiste l'obbligo di allegazione dell'attestato:

- fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadri,
- fabbricati industriali ed artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo
- fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione,
- *box*, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali di riparo, locali contatori, legnaie, stalle, portici,
- luoghi adibiti al culto,
- ruderi,
- fabbricati al grezzo,

- fabbricati in disuso, inagibili, non utilizzati né utilizzabili, con impianti dismessi o senza impianti, manufatti (come piscine, serre).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

*-M. Pellizzer-*

*-G. Menegon-*