



# ANCEBOLOGNA

## Collegio Costruttori Edili

Bologna, 21 settembre 2010

Circolare

N. 504/2010

ALLE IMPRESE ASSOCIATE  
= LORO SEDI =

c.a. - Titolare/Legale Rappresentante  
- Responsabile adempimenti fiscali e amministrativi

Serv. Trib. Prot. n. 1515 - CP/aa

Oggetto: **Federalismo fiscale: autonomia impositiva dei Comuni.**

**Cedolare secca sugli affitti con aliquota del 20% a partire dal 1° gennaio 2011. Istituzione della nuova Imposta Municipale Unica (c.d. IMU) a partire dal 2014 ed attribuzione ai Comuni del gettito derivante dai tributi immobiliari.**

Questi i capisaldi dello Schema di Decreto Legislativo sull'autonomia impositiva dei Comuni, attuativo del "Federalismo fiscale", di cui Legge 5 maggio 2009, n. 42, recante "*Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'art. 119 della Costituzione*".

Il suddetto schema deve ora passare all'esame delle Camere per il relativo parere, per poi tornare al Consiglio dei Ministri per la definitiva approvazione (il nuovo impianto normativo della fiscalità comunale viene esaminato tenuto conto di un testo non ufficiale, suscettibile di variazioni, che saranno comunicate non appena disponibili).

### **A. CEDOLARE "SECCA" SUGLI AFFITTI**

**Dal 1° gennaio 2011, sui contratti di locazione di immobili abitativi (a canone libero o "concordato") stipulati da privati, si applicherà un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nella misura del 20%. L'imposta si applicherà su una base imponibile pari all'intero importo del canone di locazione annuo, senza alcun abbattimento, e sostituirà oltre l'IRPEF sui canoni di locazione anche l'imposta di Registro e il Bollo previste per la registrazione dei suddetti contratti.**

Attualmente, il reddito derivante dalla locazione di abitazioni concorre alla determinazione del reddito complessivo e sconta l'aliquota marginale propria del contribuente, su un importo del canone di locazione annuo ridotto forfettariamente del 15% (o del 40,5% nel caso si tratti di contratti a canone "concordato").

**La cedolare "secca" non si applicherà alle locazioni di immobili effettuate da imprese.**

### **B. NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (C.D. IMU)**

**A partire dal 2014, verrà introdotta l'Imposta Municipale Unica, sostitutiva di tutti i tributi sugli immobili. In particolare, la nuova imposta municipale sarà distinta in IMU principale ed IMU secondaria (quest'ultima facoltativa).**

#### ***IMU principale***

Presupposto per l'applicazione dell'IMU principale è il possesso di immobili (IMU di possesso) ed il trasferimento degli stessi (IMU di trasferimento).

Via G. Zaccherini Alvisi, 20 – 40138 Bologna  
Telefono 051 231540 Fax 051 231536

Web: [www.ancebologna.it](http://www.ancebologna.it)  
E-mail: [info@ancebologna.it](mailto:info@ancebologna.it)

Aderente ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili  
Aderente UNINDUSTRIA BOLOGNA

Circ. n. 504/2010  
Pagina 1 di 2

## 1. IMU di possesso

L'Imposta Municipale sul possesso sarà dovuta per gli immobili abitativi e non, con esclusione dell'abitazione principale "non di lusso".

Infatti, detta imposta si applicherà anche per l'abitazione principale nell'ipotesi in cui si tratti di un'abitazione di tipo signorile (categoria catastale A/1), villa (categoria catastale A/8) e castello o palazzo di pregio artistico e storico (categoria catastale A/9).

L'aliquota d'imposta sarà determinata entro il prossimo 30 novembre 2010 ed i Comuni avranno facoltà di variazione in aumento o in diminuzione, pari al massimo al 3 per mille.

L'IMU di possesso sostituirà l'ICI, compresa quella dovuta dalle imprese proprietarie degli immobili, e l'IRPEF comprensiva delle addizionali sugli immobili non locati.

In tutti i casi la misura minima non potrà essere inferiore a 1.000 euro.

## 2. IMU di trasferimento

L'Imposta Municipale si applicherà per i trasferimenti, a titolo oneroso (compravendite) o gratuito (successioni e donazioni) non soggetti ad IVA, di immobili di qualsiasi specie (residenziali e non).

Nel caso di acquisto di "prima casa", l'imposta sarà dovuta nella misura del 2% e sostituirà l'imposta di Registro (attualmente al 3%) e le imposte Ipotecarie e Catastali (ora dovute in misura fissa, pari a 168 euro cadauna). Per l'acquisto di tutte le altre tipologie di immobili (seconda casa ed immobili non abitativi), l'Imposta Municipale sarà pari all'8% complessivo e sostituirà l'Imposta di Registro (attualmente al 7%) e le Imposte Ipotecarie e Catastali (ora dovute in misura proporzionale, pari al 3%).

Anche l'IMU di trasferimento non potrà essere inferiore a 1.000 euro.

### **IMU secondaria**

I Comuni avranno facoltà, previa consultazione popolare, di istituire un'imposta sostitutiva di altri tributi di propria competenza (tra i quali TOSAP, COSAP e Imposta Comunale sulla pubblicità).

## C. ATTRIBUZIONE AI COMUNI DEL GETTITO "IMMOBILIARE"

A partire dal 2011, viene istituito un "*Fondo sperimentale di riequilibrio*", che realizzerà progressivamente la devoluzione ai Comuni dei tributi applicabili agli immobili, tenuto conto dei fabbisogni standard che la Società per gli Studi di Settore (So.Se) dovrà definire entro lo stesso 2011.

Il Fondo, che avrà una durata massima di 5 anni, sarà sostituito successivamente dal "*Fondo perequativo*", come stabilito dalla Legge 42/2009 sul Federalismo fiscale.

Il Fondo sperimentale si dividerà in 2 sezioni.

La **prima sezione** sarà alimentata principalmente dal gettito delle attuali seguenti imposte: Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale sui trasferimenti di immobili ed Imposta di Registro e Bollo sui contratti di locazione degli stessi.

Nella **seconda sezione** del Fondo confluirà, invece, il gettito derivante da: cedolare "secca" sugli affitti e l'IRPEF sui redditi fondiari.

Resta, comunque, attribuito allo Stato il gettito derivante dalle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale per gli atti di trasferimento soggetti ad IVA (cessioni effettuate dalle imprese).

Rimaniamo a Vostra disposizione per ogni chiarimento e porgiamo distinti saluti.

IL DIRETTORE  
Carmine Preziosi  
