

Service Tax, incognita fiscale di fine anno sulla casa

Vorrei avere notizie in merito alla Service Tax: quando entrerà in vigore e quali saranno i soggetti che la dovranno pagare?

Dopo mesi di incertezze, di smentite, di fughe in avanti e di repentini dietrofront, alla fine è arrivata la cancellazione definitiva della prima rata dell'Imu sull'abitazione principale (per la seconda dovremo attendere ancora un po').

Questo inaspettato regalo si porta, però, in dote un nuovo ed esotico balzello: la Service Tax. Infatti tutto sembrerebbe già pronto per il varo, entro la metà di ottobre, del Decreto Legge che, eliminando definitivamente anche la seconda rata dell'Imu 2013, introdurrà, al contempo, questo nuovo tributo che entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Ma siamo certi che l'Imu sulla prima casa scomparirà veramente?

Qualche perplessità, invece, tra gli addetti ai lavori continua ad esistere, giacché, seppur probabilmente più equa per famiglie ed imprese rispetto alla pensionanda Imu, la Service Tax avrà comunque una componente patrimoniale che si baserà, con tutta probabilità, sulla rendita catastale degli immobili.

In definitiva, la Service Tax si reggerà su due pilastri: da un lato la quota d'imposta che dovrà coprire la gestione dei rifiuti urbani (la vecchia Tarsu o Tares), dall'altro la componente che servirà per pagare i cd. servizi indivisibili,

li, quali illuminazione, gestione marciapiedi, trasporto ed arredo urbano. Sarà proprio quest'ultima a dover sopperire al mancato gettito dell'Imu e potrà spingersi fino ad utilizzare l'aliquota massima Imu applicabile all'abitazione principale, pari al 6 per mille.

Quindi l'Imu, uscita dalla porta, potrebbe rientrare dalla finestra e questa volta senza nemmeno le detrazioni per abitazione principale e figli a carico.

Ma chi pagherà la Service Tax? Soggetti all'imposta saranno tutti coloro che possiedono, occupano o detengono, a qualsiasi titolo, immobili ma anche aree scoperte, in grado di produrre rifiuti, mentre saranno escluse le pertinenze dei locali tassati e gli spazi condominiali comuni che non siano detenuti od occupati ad uso esclusivo. In ipotesi di locazione, la componente dell'imposta relativa ai servizi indivisibili sarà dovuta sia dal proprietario dell'unità immobiliare che dal locatario, ma con quest'ultimo che contribuirà per non più del 30% dell'imposta, sulla base di quanto stabilirà il singolo Comune.

Inoltre, per un utilizzo temporaneo inferiore ai 6 mesi, la Service Tax dovrà essere pagata per intero dal proprietario, mentre per le multiproprietà ed i centri

commerciali dovrà farsi carico della stessa il soggetto che gestisce i servizi comuni. Ancora, in fase di prima applicazione, l'imposta relativa alla componente rifiuti utilizzerà come parametro di riferimento la superficie calpestabile dell'immobile, sempre, però, con attenzione alla quantità e qualità dei rifiuti prodotti, con l'obiettivo di far pagare maggiormente chi inquina di più.

Per quanto riguarda, invece, la copertura dei servizi indivisibili, come già ricordato, i Comuni potranno basarsi, oltre che sulla superficie, anche sulla rendita catastale dell'unità abitativa, variando a proprio piacimento l'aliquota d'imposta, ma comunque con l'obbligo di porre un tetto al carico tributario incassabile, che non potrà superare l'importo del gettito che i Comuni ritrarrebbero dall'utilizzo dell'aliquota massima Imu per l'abitazione principale (pari al 6 per mille, come riportato in precedenza). Ad oggi, però, le certezze sono ancora poche. Resta solo una speranza: che la fervida immaginazione del legislatore tributario non costringa tutti, ancora una volta, a rimpiangere un'imposta abolita, come da anni si sta ormai verificando con la tanto vituperata Irap.

Davide Andreazza
Dottor Commercialista

LOCAZIONI / 1

Ma è equo una cauzione di sei mesi?

Sto per aprire un'attività artigianale: dopo aver pattuito il canone mi sono state richieste 3 mensilità anticipate e 6 di deposito cauzionale. La spiegazione è stata che se dovesse andare male avrei nove mensilità già versate: è legale?

Il proprietario dell'immobile ha facoltà di richiedere al locatario sia il versamento delle mensilità anticipate che il deposito cauzionale a garanzia degli impegni assunti dal locatario con il contratto - pagamento del canone mensile nonché restituzione del bene nello stato originario (salva la naturale usura dei locali) al termine del contratto. La richiesta delle 3 mensilità anticipate richiede l'accordo tra le parti. Normalmente viene imputata ai primi 3 mesi o agli ultimi 3. È invece illecita la misura del deposito cauzionale, in quanto l'art. 11 della Legge 392/78 limita l'importo massimo dello stesso a 3 mensilità. Questo importo non potrà essere utilizzato per sanare eventuali mensilità arretrate; inoltre se nessun danno è stato arrecato, il locatario avrà diritto alla restituzione dell'importo oltre agli interessi legali maturati.

Vanda Cappelletti
Avvocato

CERTIFICAZIONI

Da agosto il "Durc" vale 4 mesi

Quali recenti novità in materia di Durc?

Il Durc è un certificato che attesta la regolarità di un'impresa nei pagamenti e negli adempimenti previdenziali, assistenziali e assicurativi e in tutti gli altri obblighi previsti dalla normativa vigente nei confronti di Inps, Inail e Casse edili riferita all'intera situazione aziendale. È obbligatorio per qualsiasi tipo di appalto, nello specifico:

- a) per tutti gli appalti pubblici;
- b) per la gestione di servizi ed attività pubbliche in convenzione o concessione;
- c) per i lavori privati in edilizia soggetti al rilascio di concessione ovvero di Dia, prima dell'inizio dei lavori;
- d) per il rilascio dell'attestazione Soa;
- e) per l'iscrizione all'albo dei fornitori. A seguito dell'entrata in vigore del "Decreto Fare" (D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modifiche dalla L. 9.08.2013, n. 98) sono state introdotte semplificazioni. Il Durc, a decorrere dal 21 agosto 2013, ha una validità di 120 giorni dalla data del rilascio. Per i Durc rilasciati prima della suddetta data, invece, continuano a valere le precedenti regole, per cui i certificati restano validi solo per 90 giorni.

Davide Andreazza
Dottor Commercialista

LOCAZIONI / 1

Se si vive altrove niente sconto sulla "prima casa"

Un mio cliente desidera sottoscrivere un contratto di locazione a canone agevolato in Vicenza. È usufruttuario di una abitazione "principale" a Castello Molina di Fiemme (TN). Con riguardo al pagamento Imu perderebbe le agevolazioni relative alla prima casa?

In relazione all'imposta Imu e relative agevolazioni, la caratteristica che determina l'agevolazione (prima aliquota ridotta e detrazione, ora, forse non assoggettamento) è l'utilizzo dell'immobile come abitazione propria, considerato come luogo in cui viene svolta la propria vita. Ai fini della agevolazione Imu relativa alla prima casa è necessario che l'immobile sia adibito ad abitazione principale ed iscritto al catasto come unica unità immobiliare; il proprietario ed il suo nucleo dimorino all'interno dell'immobile (cd. domicilio); il proprietario possiede la residenza all'interno dell'immobile stesso. Andando a sottoscrivere un contratto di locazione ad uso abitativo per un immobile in altro Comune diventa difficile comprovare che l'immobile che detiene come usufruttuario e come abitazione principale abbia conservato la medesima destinazione.

Dott.ssa Romana Romoli
Commercialista

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email info@professionisti.it