

GUIDA
ALL'IMU

1) A chi spetta pagare l'imposta e con quali modalità si potrà fare?

Sono tenuti al pagamento dell'Imu, in quanto soggetti passivi, i proprietari (residenti o non residenti, persone fisiche o giuridiche) di immobili dal momento dell'acquisto, ovvero coloro che detengono gli stessi:

- in base ad un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione (compresi quello spettante al coniuge superstite sulla casa familiare e quello del socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa sull'alloggio assegnatoli ancorché in via provvisoria), superficie, dal momento dell'acquisto del diritto;

- in base al contratto di leasing (locatario) dal momento della stipula del contratto;

- in concessione per le aree demaniali;
- compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa.

Se più soggetti vantano su un medesimo immobile i diritti sopraelencati, la soggettività passiva si estende, pro-quota, a tutti i contitolari.

Quanto alle modalità di pagamento,

l'Imu sulla prima casa potrà essere pagata, a scelta del contribuente, in due o tre rate. Nel caso in cui si scelga di pagare l'imposta in tre rate, il contribuente dovrà versare entro il 16 giugno un primo acconto pari ad un terzo (il 33 per cento) dell'importo dovuto, applicando l'aliquota ridotta dello 0,4 per cento; entro il 16 settembre, una seconda rata pari al primo acconto; entro il 16 dicembre, un conguaglio che tiene conto dell'aliquota definitiva decisa dal Comune nel quale si trova l'immobile. Se, invece, il contribuente sceglie di effettuare il pagamento dell'Imu in sole due rate, dovrà la metà dell'importo entro il 16 giugno; la parte restante, a saldo, entro il 16 dicembre.

Per le seconde case e tutti gli altri immobili diversi dall'abitazione principale, rimangono invece modalità analoghe all'Ici, cioè due sole rate: il 16 giugno si dovrà versare il 50 per cento dell'importo dovuto, calcolato sull'aliquota base del 7,6 per mille; entro il 16 dicembre la parte restante, calcolata tenuto conto dell'aliquota effettiva stabilita dal Comune.

2) A quanto ammonterà la prima rata da pagare entro il 16 giugno?

La prima scadenza, come detto, è il 16 giugno. Visto che sono ancora molti i Comuni italiani che ancora non hanno stabilito l'aliquota (le amministrazioni locali hanno infatti la facoltà di incrementare o ridurre quella base, fissata dallo Stato), la prima rata si pagherà applicando l'aliquota universale (cioè 0,4 per cento sull'abitazione principale e 0,76 per cento sugli altri immobili, terreni compresi, tranne quelli strumentali all'attività agricola, per i quali è lo 0,2 per cento) sulla base imponibile.

Sull'ammontare della rata sarà necessario scegliere se pagare di meno, ma a più riprese, oppure se pagare di più, e solo per due volte. In sostanza si tratta di decidere (la scelta spetta al singolo contribuente) se versare l'imposta in due o tre rate. In ogni caso, l'aliquota da applicare sarà quella base: sulla base di questo calcolo, l'importo finale va diviso in due o tre parti, a seconda della modalità di pagamento che si sceglie di utilizzare. Nel calcolo della cifra finale vanno, ovviamente, comprese le detrazioni a cui si ha diritto.

3) Cosa succederà con le rate successive se i Comuni modificano le aliquote?

Per quanto riguarda le rate successive alla prima il conteggio sarà uguale, applicando naturalmente le eventuali nuove aliquote - che saranno variabili, in meno o in più, a discrezione dei vari Comuni, anche in base alle loro esigenze di cassa - e detraendo gli acconti già versati.

La questione non è di poco conto, ed è stata già oggetto di un grido d'allarme lanciato alcuni giorni fa dagli esperti. Gli italiani si ritroveranno a fare i conti con calcoli piuttosto complicati, nel caso in cui le aliquote dovessero essere modificate. Il risultato è che, se per la prima scadenza sarà tutto sommato facile calcolare l'importo dovuto, per la seconda (o l'eventuale terza) in molti saranno costretti a rivolgersi a un esperto.

Il problema sta nel fatto che la rateizzazione fai-da-te verrà calcolata in questi giorni, in vista della prima scadenza, sulla base delle aliquote decise dal Governo, vale a dire 0,4 per cento per l'abitazione principale, e 0,76 per cento per

quanto riguarda le seconde case. Al momento di versare il saldo (entro il 16 dicembre) le aliquote potrebbero essere cambiate (e di conseguenza anche l'intero importo da versare), costringendo i contribuenti a riprendere in mano la calcolatrice e armarsi di pazienza per venire a capo.

Il saldo, almeno per il 2012, si presenta particolarmente problematico anche perché le aliquote comunali potrebbero essere definite entro il 10 dicembre e il versamento va fatto entro il 16. Pochissimi giorni di tempo per mettersi al passo, dunque. Così hanno stabilito le norme che si sono succedute: il Governo si è riservato di prendere le ultime decisioni entro il 10 dicembre. In condizioni normali, invece, l'aliquota dovrebbe essere deliberata entro il 31 dicembre dell'anno precedente, e la sua validità è legata alla pubblicazione sul sito del ministero dell'Economia: si spera che dal 2013 ci sia tempo per fare i propri conti.



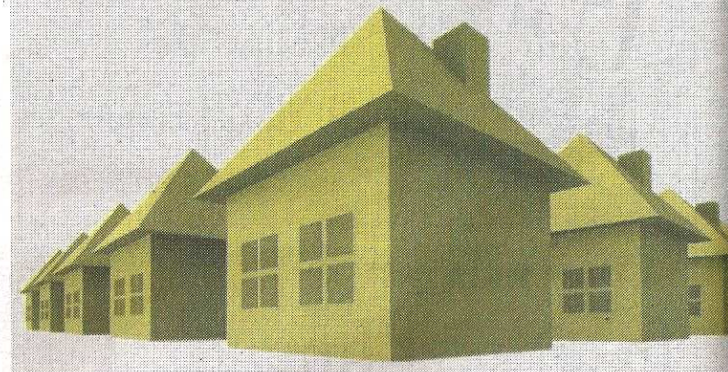
Imu, ecco come calcolarla

IL CASO

Alloggio usato come abitazione principale (rendita catastale 650 euro), con due box auto pertinenziali (rendita di 200 euro ciascuno)

LA REGOLA

L'abitazione e un box pagano l'aliquota allo 0,4%, con detrazione di 200 euro; l'altro box paga l'aliquota allo 0,76%



Tasse sulla casa: Il decreto fiscale è legge, entra in vigore



L'ESPERTO
Maurizio Villani
avvocato
tributarista

I dubbi sull'entrata in vigore dell'imposta sugli immobili sono stati sciolti con l'aiuto dell'esperto in materia Maurizio Villani, avvocato tributarista di Lecce, patrocinante in Cassazione. L'analisi del testo licenziato al Senato, che ora è diventato legge, si è soffermata soprattutto sulle domande più comuni che hanno attanagliato in questi giorni la maggior parte dei cittadini, alle prese con i calcoli.

L'Ici va ufficialmente in pensione, al suo posto arriva l'Imu: la nuova imposta sulla casa è legge. Il Senato ha votato ieri la fiducia (con 228 sì) al decreto fiscale che è stato così approvato in via definitiva. Con i passaggi in Parlamento, il testo si è arricchito di norme, anche diverse. In primo piano c'è soprattutto l'Imu che sulla prima casa si pagherà in due o tre rate: sarà il contribuente a scegliere. Possibili le agevolazioni per le case degli anziani negli ospizi e per gli italiani all'estero che hanno una casa non affittata, ma l'ultima parola spetterà ai Comuni. La tassa di scopo, legata alle grandi opere, a regime dal 2007 e finora applicata da una ventina di Comuni, passa nelle mani degli enti locali e potrà durare dieci anni. Si pagherà, dove verrà

applicata, sulla base imponibile Imu. In queste due pagine, l'avvocato Maurizio Villani, esperto di diritto tributario, risponde alle domande più comuni e chiarisce tutti i dubbi.

Intanto c'è il tentativo, sul fronte politico, di non rendere definitive queste norme. Arriva da parte del Pdl, che anche in Senato conferma il pressing sul governo affinché l'imposta sulla prima casa si paghi soltanto nel 2012, sia cioè "una tantum". Ma per il momento l'Imu, così come viene licenziata da Palazzo Madama, è legge. Norme più stringenti sono previste sulle agevolazioni per la prima casa: l'aliquota scontata e le detrazioni si applicheranno per una sola casa a famiglia. Cambia invece il peso della tassa tra i coniugi separati o divorziati: l'Imu sarà pagata da chi

4) Come si calcolerà l'importo e cosa cambia rispetto all'Ici?

Il primo passo è l'individuazione della rendita catastale: basta dare un'occhiata al rogito, dove è indicata chiaramente. A questo punto la si aggiorna con il coefficiente del 5 per cento e la si moltiplica per i vari valori indicati nel decreto legge 201/2011 (la manovra "Cresci Italia") per le varie tipologie immobiliari.

Per fare un esempio, con un'abitazione principale con rendita catastale di 1.000 euro, il risultato è $(1.000 + 5\%) \times 160 = 168.000$ euro, che è la base imponibile Imu. Bisogna anche verificare se spettano esenzioni o abbattimenti della base imponibile, come per immobili rurali, terreni agricoli, case storiche e fabbricati inagibili.

Il primo acconto del 16 giugno è, per il 2012, semplificato (si fa per dire). Il primo passo consiste nell'applicazione dell'aliquota universale (cioè 0,4 per cento sull'abitazione principa-

le e 0,76 per cento sugli altri immobili) sulla base imponibile. Poi si divide per due e questa prima tranche va a sua volta spezzata in due quote uguali, una per lo Stato e una per il Comune.

Per l'abitazione principale si sconta dall'imposta 200 euro, più altri 50 per ogni figlio convivente (anche non a carico) sino a un massimo di 8. E in più si può dividere l'Imu in due anziché in tre rate: le prime due pari a un terzo e l'ultima a saldo. Proseguendo con l'esempio di prima, se il proprietario ha due figli, il 18 giugno pagherà 186 euro (sull'abitazione principale non è dovuta la quota statale).

Per chi è già avvezzo all'Ici si tratta di modificare un po' la solita formuletta per arrivare alla base imponibile, anche considerando la scomparsa di una serie di esenzioni.

6) Cosa cambia nei pagamenti se l'immobile ha più di una pertinenza?

Le altre pertinenze, secondo o terzo box, altre cantine, soffitte, magazzini eccetera, non rientrano nell'aliquota prima casa, bensì pagheranno l'imposta con l'aliquota intera (0,76 per cento, così come accade per le seconde case); in questo caso le modalità di versamento cambiano in quanto, in parallelo rispetto a quanto è previsto per le abitazioni non principali, le scadenze saranno il 16 giugno per la prima metà dell'imposta ed il 16 dicembre per il restante 50 per cento, fatta salva la possibilità per i Co-

muni di cambiare l'aliquota.

Ecco un esempio: valore catastale 100 + 5% (rialutazione della rendita) = 105 x 160 (moltiplicatore) = 16.800 x 7,6% (aliquota) = 127,68 euro, da versare in due rate: 63,84 euro a giugno, suddivise in 31,92 euro con codice tributo 3919 (quota statale) e 31,92 euro con codice tributo 3918 (quota comunale); gli stessi versamenti (con le stesse modalità e gli stessi codici tributo) per quanto riguarda la rata del 16 dicembre (sempre che non cambino le aliquote).

IL CALCOLO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Calcolo della rendita catastale soggetta all'aliquota ridotta

650 (abitazione) + 250 (box) = **850**

RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA

850 x 1,05 = **892,5**

APPLICAZIONE MOLTIPLICATORE

892,5 x 160 = **142.800**

APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA

(142.800 / 100) x 0,4 = **571,2**

SOTTRAZIONE DELLA DETRAZIONE

571,2 - 200 = **371,2** euro da pagare

Entro il 16 giugno si dovrà versare l'acconto pari al 33% del totale (122,5 euro), con il codice tributo 3912

IL CALCOLO PER L'ALTRA PERTINENZA

Rivalutazione della rendita

200 x 1,05 = **210**

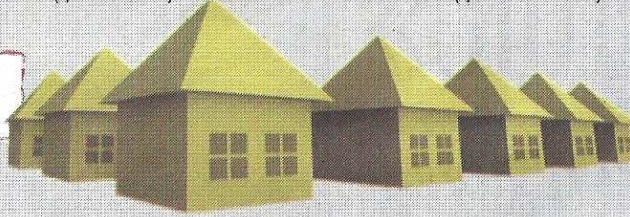
APPLICAZIONE MOLTIPLICATORE

201 x 160 = **33.600**

APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA

(33.600 / 100) x 0,76 = **255,36** euro da pagare

Entro il 16 giugno si dovrà versare l'acconto pari alla metà del totale (127,68 euro), di cui 63,84 euro con il codice tributo 3912 (quota statale) e 63,84 euro con il codice 3918 (quota comunale)



ecco come si pagano la nuova imposta. L'esperto chiarisce i dubbi

abita l'immobile, a prescindere dalla proprietà. Per l'agricoltura la tassa è stata alleggerita, come anche c'è un peso minore per le dimore storiche.

«Il gruppo del Partito Democratico ha votato con convinzione sì alla fiducia che è stata apposta sul decreto fiscale», spiega il senatore Pd Marco Stradiotto. «Siamo convinti che il nostro Paese abbia bisogno di dimostrare credibilità». Stradiotto si dice convinto che «occorra agire per rimettere al centro la semplificazione e i diritti del contribuente. Ho stimato che solo per adempiere alla dichiarazione Imu per la prima casa i cittadini spenderanno circa 500 milioni di euro e ciò - conclude il senatore del Pd - non è più tollerabile». Insiste su un'imposta «una tantum» il Pdl, che, con il senatore Stefano De Lillo, attacca: «Soltanto la fiducia ha impedito che anche al Se-

nato venisse discusso l'ordine del giorno per rendere «una tantum» la tassa dell'Imu», da considerare, secondo De Lillo, «come un'imposta eccezionale da applicare, appunto, solo in via eccezionale e non come imposta annuale».

Una dura critica arriva dalla Uil, secondo cui il decreto fiscale «non ha risolto il problema dei 300 mila anziani» in casa di cura mentre «24 città capoluogo hanno già deliberato aumenti delle aliquote Imu, tra cui 13 quella per l'abitazione principale». Lo fa presente la Uil spiegando che «mentre sembrano essere definite le modalità di pagamento dell'Imu, pur con qualche difficoltà per i contribuenti, molti sindaci stanno ritoccando, con tutta calma, le aliquote al rialzo. Peraltro, lo Stato potrà modificare entro il 10 dicembre

le aliquote ordinarie di base se il gettito non dovesse produrre i 21,4 miliardi di euro previsti». Gli aumenti riguardano, normalmente, le seconde abitazioni, spiega Guglielmo Loy, segretario confederale Uil, ma molti Comuni non risparmiano la prima casa. Infatti 24 Città capoluogo (il 23 per cento del totale) che hanno già deliberato, hanno messo mano alle aliquote. Di questi 13 Comuni capoluogo hanno ritoccato l'aliquota all'insù per l'abitazione principale e, tra questi, tre hanno scelto l'aliquota massima del 6 per mille. La Uil auspica dunque «un fisco sulla casa più equo per lavoratori e pensionati - conclude Loy - attraverso aliquote ridotte legate al reddito Isee sulla prima casa; maggiori detrazioni per i pensionati senza figli a carico».

A.Cel.

5) Come ci si comporta se l'abitazione ha una pertinenza (box, cantina...)?

Le pertinenze di un'abitazione rientrano nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, senza fini di lucro) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

È assimilabile all'abitazione principale una sola unità per ciascuna delle categorie catastali indicate. Se si ha una sola pertinenza (box, cantina, soffitta, magazzino, eccetera) collegata alla abitazione principale, la stessa paga l'Imu con la medesima aliquota riservata alla prima casa (0,4 per cento), con possibilità di pagarla, a scelta del contribuente, anche in questo caso, anziché in due rate di pari importo entro il 16 giugno ed entro il 16 dicembre, in tre rate, pari al 33,33 per cento ciascuna.

È possibile fare un esempio di una prima casa (valore catastale 950) in cui è presente una pertinenza (valore catastale

150): il calcolo prevede prima la somma dei due valori, aumentati del 5 per cento (950 + 150 = 1.000 + 5% = 1.155), dunque l'applicazione del «moltiplicatore» (1.155 x 160 = 184.800) e dell'aliquota (184.800 x 0,4% = 739,20). A questa cifra, infine, va sottratta la detrazione di 200 euro valida per tutti, che porta l'importo da versare a quota 539,20 euro (escluse eventuali detrazioni per figli conviventi), sempre entro il 16 giugno ed il 16 dicembre due rate di pari importo di 269,60 euro, oppure tre rate di 179,74 euro, con codice tributo 3912. I versamenti che riguardano la prima casa sono esenti dalla quota statale.

Di tutto questo conteggio è certa solo la prima rata di giugno, sia della prima che della seconda casa con relative pertinenze; le rate successive potrebbero variare in più o in meno a discrezione dei vari comuni.

IL TESTO

Le altre novità dopo il voto del Parlamento

Queste alcune delle novità contenute nel testo. Beauty Contest: cancellata la vecchia procedura, si va ad una vera e propria asta. Contanti: slittano al primo luglio le norme che eliminano i pagamenti in contanti oltre i 1.000 euro per l'erogazione di stipendi e pensioni corrisposti da enti e amministrazioni pubbliche. Borse di studio: stop alla tassazione.

7) Cosa si intende precisamente con il termine "abitazione principale" previsto nel testo?

Con la definizione «abitazione principale» si intende la prima casa. Quella, cioè, in cui il contribuente risiede abitualmente, non necessariamente quella in cui ha la residenza anagrafica.

L'imposta per la prima casa è una delle tipologie di Imu che, ad oggi, contiene profili di maggiore chiarezza in assoluto. Praticamente, l'aliquota base dell'Imu per l'abitazione principale è del 4 per mille, ma i Comuni possono, a loro discrezione, alzare o abbassare tale ali-

quota di 2 punti millesimali al massimo, ovvero tra 2 e il 6 per mille.

Per l'abitazione principale si scontano dall'imposta 200 euro, che valgono per tutti i contribuenti. A questi vanno aggiunti altri 50 euro per ogni figlio convivente (anche se questo non risulta a carico del proprietario dell'abitazione) sino a un massimo di otto figli. Le agevolazioni relative alla prima casa prevedono anche la rateizzazione dell'imposta in tre tronconi, a differenza di quanto accade con la seconda casa.

Domande e risposte

Tutti i dubbi sulla nuova tassa destinata agli immobili. Il calcolo delle rate, tra agevolazioni ed esenzioni

8) Riforma del catasto: cosa cambia per la definizione dell'Imu?

La riforma del catasto, prevista dalla legge delega per la riforma fiscale appena varata, ha come obiettivo quello di attribuire ad ogni immobile presente sul territorio il giusto carico fiscale.

Per raggiungere questo scopo, la riforma prevede i seguenti interventi sui criteri di calcolo del valore:

1) cambio dell'unità di misura: il valore degli immobili abitativi sarà calcolato in base ai metri quadri e non più ai vani, come accadeva per la vecchia Ici.

2) rendita media ordinaria: sostituisce la rendita catastale come base imponibile per il calcolo delle imposte e sarà determinata dalla media dei canoni di locazione degli immobili della stessa zona (o "ambito territoriale") calcolati nel corso del triennio precedente;

3) divisione territoriale: i Comuni

ni saranno suddivisi in diversi "ambiti territoriali del mercato" per distinguere le zone di maggiore o minore pregio immobiliare, e identificare così gli immobili che, al momento, hanno invece una bassa rendita catastale;

4) valore patrimoniale: si tratta di un concetto nuovo nell'ambito della giurisprudenza nel campo immobiliare. La definizione di "valore patrimoniale" servirà per "personalizzare" i valori dei singoli immobili rispetto alle attuali categorie catastali che risultano troppo generiche e sempre più inadeguate a rappresentare la realtà del mercato.

La riforma del catasto, che aggiorna dati spesso vecchi di vent'anni, avrà bisogno di alcuni anni per andare a regime e per rendere effettivo il nuovo sistema di calcolo delle imposte basate sulla rendita delle abitazioni.

9) Imu-bis: la nuova tassa di scopo è l'ennesimo balzello?

La nuova tassa di scopo nelle mani dei sindaci si comporta come l'Imu (da qui la definizione di Imu-bis). Nata con la legge Finanziaria 2007, era prevista la possibilità di poter istituire un'imposta con la quale i Comuni avrebbero potuto ottenere una parziale copertura finanziaria delle opere pubbliche. Si pensi a un sindaco che deve realizzare una strada, o deve ristrutturare una scuola o un ospedale: se il Comune non possedeva il budget necessario, poteva reperire (fino al 30 per cento) l'importo utile per coprire tale fabbisogno attraverso l'imposta di scopo. Un iter non certo facile per la sua applicazione ha poi scoraggiato grandissima parte dei sindaci nel far fronte a tali necessità con l'imposta di scopo. Le modifiche effettuate dal governo Monti potrebbero tuttavia aprire una nuova fase, con una semplificazione contenuta in un emendamento del decreto Semplifica-Italia, che dovrebbe rendere più appetibile l'imposta.

L'imposta sarà applicata per il doppio del tempo (fino a 10 anni e non più, come prima, fino a 5 anni), finanziando il 100 per cento delle opere pubbliche (e non più il 30 per cento) e potendo estendere la sua applicazione anche alle prime case. A cambiare potrebbe anche essere il nome dell'imposta, per lo meno sotto il profilo sostanziale. L'aver ribattezzato il balzello come Imu-bis non è certamente errato: l'imposta di scopo funziona infatti come l'Imu, avendo la stessa base imponibile, la stessa rendita catastale, l'aliquota fino a un massimo del 5 per mille, l'applicazione su tutti gli immobili.

Ma non solo: attraverso la nuova imposta di scopo, sarà possibile finanziare più opere, come il restauro di palazzi storici, la costituzione di nuovi spazi per eventi, il potenziamento del trasporto locale, gli arredi urbani, i giardini i musei. Il mancato inizio dell'opera, entro due anni dal progetto, impone infine la restituzione dell'imposta.

10) Quante sono le esenzioni e quali categorie riguardano?

Oltre alle detrazioni (200 euro per le prime case e 50 euro per ogni figlio convivente), sono previste delle esenzioni dall'imposta. Queste sono destinate: agli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle provincie, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; ai fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9; ai fabbricati con destinazione ad usi culturali. Esenzione anche per gli edifici riconducibili alle confessioni religiose: niente imposta per quelli destinati esclusivamente all'esercizio del culto; e per i fabbricati di proprietà della Santa Sede.

Usufruiranno dell'esenzione anche gli immobili appartenenti agli

Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia; i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984; gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

In quest'ultimo caso, poi, qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività.