

GUIDA  
ALL'IMUAbitazione con box (prima casa)  
in zona semiperiferica: 186 euro

Sono tanti i cittadini che possiedono un'abitazione (considerata "prima casa") in una zona semi periferica, che abbia anche un box per l'auto: Brindisi non fa eccezione, e tra le tre province salentine è quella dove il peso dell'Imu è mediamente minore. Una rendita catastale frutto della somma di casa e garage, rivalutata del 5 per cento così come prevede la legge, e moltiplicata per il coefficiente di 160, porta a una base imponibile ai fini dell'Imu pari a 96.600 euro.

È questa la cifra che va "incrociata" con l'aliquota per l'abitazione principale, che a Brindisi - per l'anno 2012 - è stata già fissata a 0,4 per cento. Si ottengono così 386,40 euro, cui vanno sottratti i

200 euro previsti come detrazione per tutte le prime case. È dunque 186,40 euro la somma da pagare per chi possiede un'abitazione più un garage in una zona semicentrale di Brindisi.

Bisogna considerare poi che la legge prevede ulteriori detrazioni per i figli conviventi: 50 euro per un massimo di otto figli, che potrebbero ipoteticamente portare l'imposta ad azzerarsi (se le detrazioni dovessero superare l'ammontare dell'imposta, però, non è previsto alcun rimborso).

Sono due o tre, a discrezione del contribuente, le rate su cui "spalmare" il pagamento dell'imposta. Il confronto con la vecchia Ici è impossibile: sulla prima casa, infatti, non era dovuta.

Abitazione con box (seconda casa)  
in zona semicentrale: 1.181 euro

Guai seri anche per chi, abitando a Brindisi, possiede altre abitazioni - magari in zone semicentrali - diverse da quella in cui risiede abitualmente. Il salasso, sebbene minore rispetto alle altre realtà pugliesi, è pur sempre consistente. L'ipotesi poi che abbia anche un secondo garage è tutt'altro che campata per aria.

E dunque una rendita catastale media di appartamento più box in quartieri a ridosso del centro storico di 925 euro, rivalutata del 5 per cento (971,25 euro) e moltiplicata per 160, che è il coefficiente per le abitazioni, porta a un imponibile

Imu di 155.400 euro. Questa cifra, moltiplicata per l'aliquota dello 0,76 per cento (anche questa già fissata con delibera dal Comune di Brindisi), porta l'ipotetico possessore di un secondo appartamento con garage a pagare un'imposta di 1.181,04 euro. Il tutto senza la possibilità di detrarre alcunché, visto il legislatore ha previsto agevolazioni solo per le abitazioni principali.

Si tratta di una cifra che è quasi il doppio esatto di quanto ha pagato fino allo scorso anno, fino a quando cioè era in vigore la vecchia Ici: in quel caso, sul bollettino la somma che veniva scritta ammontava a 534,19 euro.

Studio professionale  
in centro città: 1.321 euro

L'aggravio di spesa finisce per toccare in particolar modo i professionisti che abbiano uno studio separato rispetto all'abitazione (nel caso in cui le due realtà fossero presenti tra le stesse quattro mura, si calcolerebbe in maniera diversa la sola la porzione destinata all'attività professionale).

Uno studio nel centro di Brindisi che abbia una rendita catastale ipotetica di 2070 euro arriva a pesare in maniera rilevante sulle tasche del cittadino. Aumentando la rendita del 5 per cento e moltiplicando la cifra per 80 (il coefficiente riservato agli studi professionali) si ot-

tiene la base imponibile di 173.880 euro, che va poi a sua volta moltiplicata per l'aliquota dello 0,76 per cento. Portando così l'imposta alla rilevante cifra di 1.321,50 euro. Nemmeno in questo caso, ovviamente, sono previste detrazioni particolari.

È possibile pagare l'importo in due diverse rate, la prima entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre, dividendo entrambe le tranches a metà: la prima parte va allo Stato, la seconda al Comune.

Con la vecchia Ici chi possiede uno studio pagava, fino all'anno scorso, un importo medio di 597,71 euro.

Esercizio commerciale  
in centro città: 658,35 euro

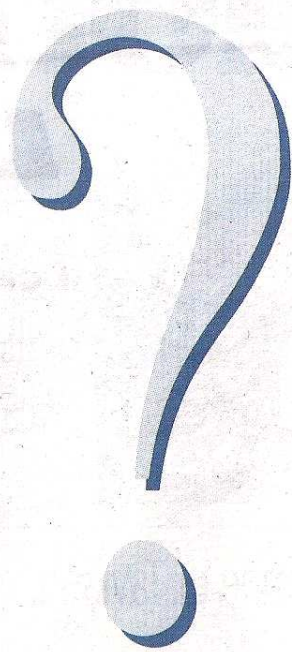
L'andamento negativo degli esercizi commerciali nel centro di Brindisi registrato negli ultimi anni non fa dormire sonni tranquilli ai negozianti. Che avranno di che agitarsi anche per via dell'Imposta municipale unica (Imu), causa di guadagni sempre più risicati.

Per capire quanto sarà costretto a pagare è necessario partire dalla rendita catastale: facendo l'ipotesi di una rendita media di un negozio aperto nel centro cittadino pari a 1.500 euro, e aggiungendo la rivalutazione del 5 per cento, si ottiene una rendita rivalutata di 1.575 euro. Moltiplicata per 55 (coefficiente che la legge appena approvata riserva agli esercizi commerciali), resti-

tisce una base imponibile di 86.625 euro.

L'aliquota di riferimento, anche in questo caso, è quella dello 0,76 per cento: la moltiplicazione consente di giungere all'importo finale. Per un negozio in centro, l'esercente sarà costretto a versare 658,35 euro, metà allo Stato e metà al Comune.

È utile fare, anche in questo caso, un confronto con l'Ici. Con un moltiplicatore pari a 34 (e non 55 come per l'Imu) e un'aliquota più bassa, pari allo 0,55 per cento, l'importo pagato fino all'anno scorso ammontava a 294,53 euro. Una differenza che in tempi di crisi e di calo dei consumi può farsi sentire.

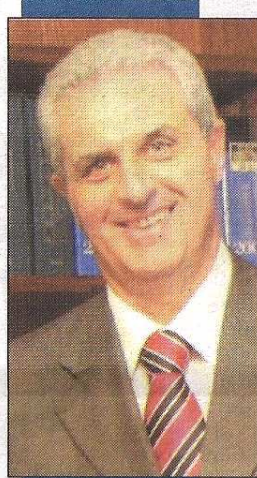
Tassa sulla casa,  
Un salasso per i cittadini. E i comuni

di Alessandro CELLINI

Il pagamento dell'Imu è ormai alle porte, e sono davvero pochi i Comuni che hanno deliberato in materia. Lo scoglio principale è dato dalle aliquote: le amministrazioni locali hanno la facoltà di incrementare o ridurre sia quella per l'abitazione principale (0,4 per cento, può variare tra lo 0,2 e lo 0,6 per cento) che quella destinata agli altri immobili (0,76 per cento: questa potrà oscillare tra lo 0,46 e l'1,06 per cento). È molto probabile che alcuni Comuni, per fare cassa, ritocchino verso l'alto le aliquote. È questo il timore dei contribuenti.

Per il momento, poco o nulla si

muove su questo fronte, complici anche le elezioni amministrative che si terranno entro un paio di settimane. Solo Brindisi, tra i tre Comuni capoluogo del Salento, si è mosso: con una delibera il commissario prefettizio ha "congelato", almeno per quest'anno, le aliquote decise dallo Stato: rimarranno quelle per tutto il 2012, e nessuna variazione costringerà i cittadini a fare i salti mortali con la calcolatrice. Diverso il discorso per Lecce e Taranto: se la città barocca, sul proprio sito istituzionale, avverte esplicitamente che per il momento le aliquote rimarranno quelle stabilite dal governo, fatta salva la possibilità di modificarle entro la fine dell'anno; da Taranto, invece, nessuna

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. Oggi tentiamo anche un calcolo su quanto pagheremo secondo le diverse tipologie di case e negozi

REQUISITO  
PRINCIPALE  
LA RESIDENZA  
ABITUALE

Al di là delle aliquote, la principale differenza dell'Imu rispetto all'Ici riguarda il concetto di prima casa: da quest'anno non sarà più quella in cui si ha la residenza anagrafica, ma il requisito principale diventa quello della "residenza abituale": un freno anche per chi tentava di aggirare la legge con residenze anagrafiche fittizie

Abitazione con box (prima casa)  
in zona semiperiferica: 237,48 euro

Un immobile che sorge in una zona semiperiferica di Lecce, e un annesso garage (pertinenza dell'abitazione principale) ha una rendita catastale media di 651,00 euro. A questa cifra va aggiunta la rivalutazione del 5 per cento, che porta la rendita a 683,55 euro.

Bisogna poi applicare il "moltiplicatore" 160 che dà come risultato 109.368,00 euro: questa è la base imponibile ai fini del calcolo dell'Imu. L'imponibile va poi moltiplicato per l'aliquota riservata alle abitazioni principali, cioè 0,4%: il risultato di 437,48 euro è il valore dell'imposta, a cui vanno sottratti i 200 euro previ-

sti per la detrazione destinata alla prima casa. L'importo da versare, dunque, è pari a 237,48. Il pagamento va fatto entro il 16 giugno ed il 16 dicembre, con due rate di pari importo, pari ad 118,74 euro ciascuna, con codice 3912; oppure in tre rate (possibili solo per la prima casa) di 79,16 euro caduna, sempre con codice 3912, e con le seguenti scadenze: 16 giugno, 16 settembre e 16 dicembre, a meno che nel frattempo il Comune non abbia modificato l'aliquota.

Per la prima casa non si pagava l'Ici, dunque si tratta di un aggravio pesante per le famiglie. È prevista, però, una ulteriore detrazione di 50 euro per ciascun figlio a carico, fino al compimento di 26 anni.

Studio professionale  
zona centro città: 1.500 euro

Diversi i calcoli da fare per chi ha uno studio professionale in centro. In particolare, cambia l'aliquota di riferimento e il "moltiplicatore". A un'ipotetica rendita catastale di 2.349,88 euro, vanno aggiunti 117,50 euro (rivalutazione del 5 per cento), che portano la rendita a 2.467,38 euro. A questo punto, è necessario moltiplicare per 80 (e non per 160 come nel caso delle abitazioni). La base imponibile Imu è 197.390,40 euro, che moltiplicati per lo 0,76 per cento (l'aliquota) dà come risultato ben 1.500,17 euro, da versare in due rate di pari importo, di 750,09 euro ciascuna, entro il 16 giugno ed il 16 dicembre.

Le due rate, a loro volta, vanno di-

visate a metà: 375,05 euro con codice tributo 3919, la quota riservata allo Stato; e 375,05 euro con codice tributo 3918, che rappresenta invece la quota comunale. Questo tanto per la rata di giugno quanto per quanto quella di dicembre.

Resta sempre l'incognita, in ogni caso, per il versamento della rata di dicembre, a causa della definizione dell'aliquota.

Con la vecchia Ici il possessore di uno studio professionale avrebbe pagato: 678,53 euro, frutto della moltiplicazione del valore catastale rivalutato 2.467,38 per 50, associato poi all'aliquota dello 0,55 per cento. Come si può vedere, anche in questo caso l'Imu è di gran lunga più costosa dell'Ici.



# ecco quanto si paga rimandano ogni decisione sulle aliquote

novità, e anche in questo caso sarà probabilmente necessario attendere l'esito elettorale per conoscere su quali basi bisognerà calcolare l'imposta.

Intanto non si placano le polemiche per quello che viene visto come un eccessivo accanimento nei confronti del contribuente: ad alzare la voce sono soprattutto i sindacati e le associazioni di categoria. Per il Sicut (sindacato inquilini casa e territorio), l'Imu avrà delle pesanti ripercussioni sui canoni d'affitto. «L'ormai prossimo pagamento dell'imposta sugli immobili - spiegano dalla sede pugliese - che non prevede aliquote incentivanti per i contratti di locazione agevolati, porterà ad un ulteriore innalzamento della pressione fiscale sugli alloggi in locazione. I proprietari che

hanno scelto la tassazione separata dei redditi prodotti da locazione, la cosiddetta cedolare secca, vedranno passare dal 15 al 5 per cento la deduzione dell'imponibile fiscale». In sostanza, diminuisce la quota dell'affitto esente da imposte. «Questa inedita "circostanza fiscale" - avverte il Sicut - contribuirà a far impennare i costi degli affitti se i proprietari scaricheranno il maggior onere sui canoni pagati dagli inquilini». «La preoccupazione - spiega ancora il sindacato - è quella di non riuscire a far fronte a nuovi aumenti, quando si vive già la difficoltà con gli attuali canoni. Ulteriori rincari della voce "affitti" provocherebbero una crescita esponenziale di famiglie a rischio sfratti».

L'allarme sull'effetto-Imu è lanciato anche da Confedilizia: «La proposta di questo governo si risolve in quella di tassare anche le spese dei proprietari locatori, con una discriminazione che non ha precedenti perché nessun altro settore patisce un regime tributario del genere». Secondo Assoedilizia, infine, l'introduzione di una tassazione più pesante sugli immobili porterà a una sospensione della manutenzione ordinaria sulle case e a «una conseguente riduzione del Pil di oltre 30 miliardi», dovuta all'atteggiamento che «i proprietari immobiliari stanno tenendo in conseguenza alle misure fiscali varate dal governo».

## LECCE Abitazione con box (seconda casa) in zona semicentrale: 1.510 euro

Chi possiede un'abitazione che non sia la prima casa, e abbia anche un box annesso, rischia di dover andare incontro a un salasso. A fronte di una rendita catastale (immobile+box) di 1.183,00 euro, bisognerà aggiungere 59,15 euro (vale a dire la rivalutazione del 5 per cento), moltiplicare poi per 160, per ottenere la cifra di 198.744,00 euro, che è la base imponibile ai fini dell'Imu. Moltiplicando tutto per lo 0,76 per cento, si ha il quadro esatto di quanto si dovrà pagare: 1.510,46 euro, da versare in due rate uguali, entro il 16 giugno ed il 16 dicembre, di 755,23 euro, da dividere a loro volta al 50% (metà allo Stato e metà al Comune). Per la seconda casa, a differenza di quanto succede con l'abita-

zione principale, non sono previste detrazioni.

Con la vecchia Ici chi possiede un appartamento più garage avrebbe versato 683,19 euro, meno della metà del valore Imu. La cifra è il frutto di un "moltiplicatore" più basso (100 invece di 160) e soprattutto di un'aliquota più leggera, che per la vecchia Ici era pari allo 0,55 per cento.

Sia per la prima che per la seconda casa, comunque, è certa solo la prima rata, in quanto i Comuni hanno tempo fino al 10 dicembre per ritoccare - sempre se vorranno farlo - le aliquote al rialzo o al ribasso, entro i limiti previsti dalla legge.

## Esercizio commerciale zona centro città: 1.039 euro

Se è vero che un negozio nel centro di Lecce può fruttare bene, è altrettanto vero che di qui a breve i commercianti salentini dovranno pagare più del doppio rispetto a quanto erano abituati a versare con la vecchia imposta comunale sugli immobili. L'Imu, anche in questo caso, è infatti più pesante.

Ipotizzando una rendita catastale media di un esercizio commerciale pari a 2.368,50 euro, è necessario aggiungere il 5 per cento di rivalutazione, arrivando così alla cifra di 2.486,93, che va moltiplicata per 55, portando così la base imponibile ai fini del pagamento dell'Imu a 136.781,15 euro. Questa cifra va infine moltiplicata per

lo 0,76 per cento, vale a dire l'aliquota prevista anche per gli esercizi commerciali. Il che porta il negoziante a dover pagare, per il 2012, un'imposta di 1.039,54 euro. Somma che va pagata in due rate di pari importo, una entro il 16 giugno, l'altra entro il 16 dicembre. Anche in questo caso, le rate vanno a loro volta divise a metà e versate con codici tributi diversi, da destinare in egual misura alle casse statali e a quelle comunali.

Come per gli altri esempi, anche per questo il confronto con l'Ici è impietoso: la vecchia imposta, infatti, avrebbe portato il negoziante a pagare 465,06 euro.

MARONI  
SU FACEBOOK  
«UN ODIOSO  
PIZZO»

«Una domanda ai candidati sindaci di Pdl, Pd e Udc: ma come fate a stare in partiti che hanno introdotto questo odioso "pizzo" sulla prima casa?». A domandarlo polemicamente è Roberto Maroni. «I cittadini - scrive su Facebook - cominciano a sentirne gli effetti»

MODELLO 730  
C'È TEMPO  
FINO  
AL 20 GIUGNO

Chi presenta il modello 730 per dichiarare i redditi 2011, ha tempo fino al prossimo 16 maggio, se lo consegna al sostituto d'imposta, oppure fino al 20 giugno, se lo presenta a un Caf o a un professionista abilitato. Lo stabilisce un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri firmato ieri.

## Le simulazioni

I tre capoluoghi di provincia salentini alle prese con i calcoli per l'imposta municipale unica

## Abitazione con box (prima casa) in zona semiperiferica: 253 euro

Abitare in una zona semiperiferica di Taranto, e possedere anche un garage in cui parcheggiare la propria auto durante la notte può portare al pagamento di un'imposta che, almeno mediamente, rischia di essere la più alta tra le tre province salentine.

Si può ipotizzare un'immobile che sia abitazione principale e un box che, insieme, abbiano una rendita catastale di 675 euro. Con la rivalutazione del 5 per cento, la rendita sale a 708,75 euro. È questa la base di partenza per il calcolo dell'Imu: moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente di 160 si ottengono 113.400 euro, ov-

vero l'imponibile ai fini dell'imposta.

Un'aliquota dello 0,4 per cento porterà alla cifra di 453,60 euro. Al netto della detrazione di 200 euro prevista per le prime case, la somma da pagare diventa di 253,60 euro. Da versare in due o tre rate, in base alle necessità del contribuente.

Tenendo presente che anche a Taranto, come a Lecce, le aliquote non sono state ancora fissate: questo vuol dire che nel momento in cui si paga la seconda o la terza rata, si rischia di dover ricorrere ad altri calcoli, per via delle aliquote modificate da parte del Comune.

## Abitazione con box (seconda casa) in zona semicentrale: 1.245 euro

Seconda casa più garage per l'auto, a maggior ragione se si trovano in un quartiere semicentrale della città, rappresentano un esborso notevole per il cittadino. La nuova imposta sugli immobili, infatti, di fatto penalizza i contribuenti che possiedono più di un'abitazione, o anche più di una pertinenza (garage, rimesse, magazzini) annesse a una stessa abitazione.

In ogni caso, un'abitazione con annesso box in zona semicentrale di Taranto può avere una rendita catastale media di 975 euro che, rivalutata del 5 per cento come previsto dalla legge, arriva a 1.023,75 euro. Moltiplicata questa cifra per

160 (coefficiente riservato alle abitazioni) si ha la base imponibile Imu, pari a una cifra di 163.800 euro.

Moltiplicando il tutto per l'aliquota destinata alle seconde case (lo 0,76 per cento) si ottiene l'imposta definitiva, quella che cioè bisognerà pagare: 1.244,88 euro.

L'Ici, fino allo scorso anno, rappresentava una voce di spesa più leggera: per un appartamento più box in zona semicentrale, registrato come seconda casa, il proprietario avrebbe pagato 534,19 euro. Anche in questo caso, meno della metà di quanto dovrà pagare entro la fine di quest'anno.

## Studio professionale zona centro città: 1.596 euro

Avere uno studio professionale in centro piuttosto che un'abitazione non mette certo al riparo dalla stangata-Imu. Anzi: conti alla mano, lo studio di un professionista costringe a pagare un'imposta ben più alta di quella dovuta per una seconda casa.

Questo succede anche a Taranto: uno studio in un quartiere centrale ha mediamente una rendita catastale di 2.500 euro. Una rivalutazione del 5 per cento porta la rendita a 2.625 euro. Il coefficiente per cui moltiplicare la rendita, in questo caso, è 80: la base imponibile ai fini del calcolo dell'Imu diventa così 210.000 euro.

Una cifra che, moltiplicata per

l'aliquota dello 0,76 per cento, porterà il professionista a pagare ben 1.596 euro ogni anno per l'Imu sul proprio studio. Resta valida la possibilità di pagare in due rate di pari importo, utilizzando due codici diversi per ogni versamento, metà del quale andrà fatto in favore dello Stato, l'altra metà in favore del Comune in cui è presente l'immobile.

Se è relativamente semplice calcolare la prima rata, diventerà invece più difficile capire quanto si dovrà versare con la seconda se il Comune dovesse modificare l'aliquota, incrementandola o riducendola in base alle proprie esigenze.

Con l'Ici, uno studio professionale consentiva di pagare 721,88 euro.

## Esercizio commerciale zona centro città: 790 euro

La fiorente attività commerciale del centro tarantino costerà cara ai commercianti, costretti d'ora in poi a fare i conti con un'imposta che si tradurrà di fatto in un raddoppio della tassazione rispetto allo scorso anno.

Mediamente, un negozio posizionato nel centro della città ha una rendita catastale di 1.800 euro. Aumentata del 5 per cento, diventa 1.890 euro, che rappresenta la rendita rivalutata. Questa cifra va moltiplicata per 55, il coefficiente stabilito, che porta l'imponibile Imu a 103.950 euro.

Questo è il punto di partenza per il calcolo dell'imposta: moltiplicata quella cifra per l'aliquota dello 0,76 per cento, si ottiene la somma che il titolare di un esercizio commerciale sarà costretto a pagare entro la fine di quest'anno: 790 euro. Una cifra per cui non sono previste esenzioni o detrazioni di sorta, e che rappresenta un esborso non indifferente soprattutto per le piccole realtà commerciali. Due rate possibili, anche in questo caso, con la medesima suddivisione degli importi tra Stato e Comune.

La vecchia Ici, è bene dirlo, avrebbe dimezzato la tassa: fino all'anno scorso, infatti, il negoziante in questione avrebbe pagato 353,43 euro.

TARANTO