
SPECIALE IMU

DAL 2012 ENTRA IN VIGORE L'IMU – LE REGOLE GENERALI

L'art.13 del D.L. n.201/11 ha anticipato al 2012 l'entrata in vigore dell'IMU. Si tratta di un'imposta analoga nel funzionamento all'Ici in vigore sino al 2011, ma che comunque presenta alcune importanti peculiarità.

Come avveniva in passato per l'Ici, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

I soggetti passivi

Sono tenuti al versamento dell'imposta i medesimi soggetti passivi tenuti al pagamento dell'Ici. Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- ➔ il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- ➔ l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di Imu);
- ➔ il titolare del diritto d'uso;
- ➔ il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà l'Imu il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- ➔ il titolare del diritto di enfiteusi;
- ➔ il titolare del diritto di superficie;
- ➔ il concessionario di aree demaniali;
- ➔ nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- ➔ Il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'Imu).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- ➔ il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- ➔ l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- ➔ la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- ➔ il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

- ➔ l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

Gli immobili interessati

L'Imu si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune (imposta comunque che solo in parte resta nelle casse erariali, in quanto vi è una quota di compartecipazione erariale).

L'imposta si versa con riferimento ai seguenti immobili.

⇌ Fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare dei moltiplicatori che risultano incrementati (in media del 60%) rispetto a quelli in vigore sino al 2011 per l'Ici. Detto incremento dei moltiplicatori, comunque, esplica efficacia solo con riferimento all'imposta comunale (quindi per il momento non vi sarà aggravio, ad esempio, nella determinazione dell'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari).

Confronto Moltiplicatori		
Categoria catastale	ICI (fino al 2011)	IMU (dal 2012)
A (diverso da A/10) C/2 – C/6 – C/7	100	160
B	140	140
C/3 – C/4 – C/5	100	140
A/10 e D/5	50	80
D (escluso D/5)	50	60 (65 dal 2013)
C/1	34	55

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/04.

Il D.L. n.201/11 ha previsto che i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.) siano imponibili con applicazione di un'aliquota ridotta (0,2% che il Comune ha facoltà di ridurre sino allo 0,1%), mentre i fabbricati rurali a destinazione abitativa sono ordinariamente imponibili (quindi con le stesse regole dei fabbricati abitativi non rurali). Il D.L. n.16/12 ha introdotto l'esenzione per i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat), con eccezione delle province autonome di Trento e Bolzano che possono comunque stabilirne l'imponibilità, seppur con agevolazioni specifiche.

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

⇒ Terreni agricoli

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 25% a cui applicare un moltiplicatore differenziato in base al soggetto possessore. In precedenza il moltiplicatore Ici previsto per i terreni era 75. Il moltiplicatore Imu base per i terreni sarà 135 (parametro modificato in sede di conversione del D.L. n.16/12), mentre "per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110".

Confronto Moltiplicatori		
	ICI (fino al 2011)	IMU (dal 2012)
Terreni agricoli	75	135
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	75	110

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli principali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni:

- ▶ franchigia sino ad €6.000 di valore imponibile;
- ▶ riduzione 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €6.000 e fino ad €15.500;
- ▶ riduzione 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €15.500 e fino ad €25.500;
- ▶ riduzione 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €25.500 e fino ad €32.000.

⇒ Aree edificabili

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno pagheranno in ogni caso l'Imu come fosse un terreno agricolo (quindi sul reddito dominicale e non sul valore venale), anche se gli strumenti urbanistici, Prg o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Aliquote

Le aliquote Imu sono mediamente più elevate rispetto alle aliquote previste fino al 2011 ai fini Ici:

- l'aliquota di base dell'imposta è infatti pari allo 0,7%. I Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il range dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%).
- Per l'abitazione principale e le relative pertinenze l'aliquota è fissata ad un livello inferiore ed è pari allo 0,4%. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

sino a 0,2 punti percentuali. Peraltro per l'abitazione principale è prevista anche l'applicazione di detrazione.

- l'aliquota è ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale e i Comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1%, con un esonero per i comuni qualificati montani secondo l'elenco stilato dall'Istat, con specifiche deroghe per le provincie di Trento e Bolzano.
- Infine i Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 Tuir, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti Ires, ovvero nel caso di immobili locati. Il D.L. n.1/12 ha inoltre stabilito che i Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori.

Aliquote	Range aliquota Imu	Range aliquota Ici
ordinaria	0,46% - 1,06%	0,4% - 0,7%
Abitazione principale	0,2% - 0,6%	esente
Rurali strumentali	0,1% - 0,2%	esenti
Fabbricati "strumentali"	0,4% - 1,06%	0,4% - 0,7%
Immobiliari di costruzione	0,38% - 1,06%	0,4% - 0,7%

Per il solo anno 2012, le aliquote effettivamente deliberate dal Comune comunque andranno verificate solo in sede del versamento del saldo (16 dicembre); per il versamento dell'acconto è previsto il versamento sulla base delle aliquote e detrazioni di base, con conguaglio a saldo.

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

LE REGOLE PER VERSARE L'IMU NEL 2012

Le regole di base per il versamento dell'Imu sono le stesse da tempo conosciute per l'Ici, ossia:

- ➔ un acconto da versare entro il 16 giugno;
- ➔ un versamento a saldo entro il 16 dicembre.

Con la conversione del D.L. n.16/12 si è però intervenuti per introdurre delle regole specifiche applicabili al solo periodo d'imposta 2012.

Vi sono ben 4 regole transitorie introdotte per il periodo d'imposta 2012: una previsione generale, una per l'abitazione principale e le relative pertinenze, due per i fabbricati rurali.

Versamenti – Previsione generale

È stata introdotta una previsione generale applicabile a tutte le fattispecie: in deroga all'ordinario meccanismo di acconto/saldo, per il solo periodo d'imposta 2012, il pagamento della prima rata dell'Imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al **50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione ordinaria**: quindi per la scadenza di giugno si tratterà di utilizzare le aliquote *standard* (0,4% per abitazioni principali, 0,76% per gli altri immobili) e le detrazioni relative all'abitazione principale (sia quella *standard* che la maggiorazione prevista per i figli conviventi al ricorrere delle condizioni richieste dalla norma). La verifica delle aliquote e delle detrazioni effettivamente applicabili sarà quindi rinviata a dicembre: la seconda rata sarà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata (quindi scomputando quanto già versato in precedenza). Si deve notare come, in base al tenore letterale del provvedimento, il meccanismo descritto risulta essere obbligatorio e non una mera facoltà: ciò sta a significare che, nel caso in cui il Comune avesse deliberato aliquote inferiori a quelle *standard*, comunque il contribuente sarà chiamato al versamento in acconto in ragione delle aliquote di base, rinviando ogni eventuale riduzione approvata dal Comune alla scadenza di dicembre.

Versamenti – Abitazione principale e pertinenze

Per il versamento dell'imposta relativa all'abitazione principale e alle pertinenze, per il 2012, è prevista una ripartizione in **3 rate**:

- ➔ La prima rata, pari ad un terzo dell'imposta calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni *standard*, deve essere versata corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno (18 giugno quest'anno perché il 16 cade di sabato)
- ➔ La seconda rata, pari anche questa ad un terzo dell'imposta calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni *standard*, va versata entro il 16 settembre (17 settembre perché il 16 è domenica).
- ➔ Entro il 16 dicembre (in realtà si tratta del 17 dicembre perché il 16 è domenica), dovrà invece essere determinata l'imposta effettivamente dovuta a saldo scomputando quanto già versato attraverso le prime due rate.

La soluzione descritta è comunque facoltativa: chi possiede altri immobili oltre all'abitazione principale (immobili che devono obbligatoriamente rispettare la ripartizione in due rate), può anche decidere di gestire l'imposta 2012 in sole due scadenze.

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

Versamenti – Fabbricati rurali

Infine, vengono stabilite due specifiche deroghe relative alle modalità di pagamento dell'imposta dovuta per i fabbricati rurali:

- ➔ Per i fabbricati rurali già iscritti al catasto dei fabbricati con attribuzione di rendita, la prima rata è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base, mentre la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.
- ➔ Con riferimento ai fabbricati rurali iscritti al catasto terreni e che si devono iscrivere al catasto dei fabbricati entro il prossimo 30 novembre, il versamento 2012 va effettuato in un'unica soluzione entro il 18 dicembre.

È inoltre previsto che con apposito DPCM da emanare entro il 10 dicembre 2012, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta sui fabbricati rurali, potrà essere modificata l'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni.

La mappa delle scadenze 2012

Rateizzazione "ordinaria"		
	Modalità di calcolo	scadenza
Acconto	50% imposta calcolata con aliquote base	18 giugno 2012
Saldo	Conguaglio con aliquote definitive	17 dicembre 2012

Rateizzazione per abitazione principale e pertinenze comunque possibile la ripartizione in due rate (vedi tabella precedente)		
	Modalità di calcolo	scadenza
Acconto	1/3 imposta calcolata con aliquote e detrazioni base	18 giugno 2012
Acconto	1/3 imposta calcolata con aliquote e detrazioni base	17 settembre 2012
Saldo	Conguaglio con aliquote e detrazioni definitive	17 dicembre 2012

Fabbricati rurali		
	Modalità di calcolo	scadenza
Acconto	30% imposta calcolata con aliquote base	18 giugno 2012
Saldo	Conguaglio con aliquote definitive	17 dicembre 2012

Fabbricati rurali iscritti entro il 30 novembre 2012		
	Modalità di calcolo	scadenza
Acconto	Nessun acconto dovuto	- -
Saldo	Conguaglio con aliquote definitive	17 dicembre 2012

Le modalità di versamento e i nuovi codici tributo

Il D.L. n.201/11 ha introdotto l'obbligo di utilizzo del modello F24; per i titolari di partita Iva la presentazione del modello di versamento dovrà avvenire in forma telematica.

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

La R.M. n.35/E del 12 aprile 2012 ha istituito i nuovi codici tributo, dove per ciascuna tipologia di immobile viene distinto il versamento a favore del Comune da quello spettante all'Erario, distinzione che ovviamente non interessa l'abitazione principale ed i fabbricati rurali (visto che per tali immobili il gettito è interamente a favore del Comune). La quota erariale è pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote *standard*.

Le modalità di compilazione del modello di versamento sono le medesime già conosciute. Vanno indicati i seguenti dati:

- ▶ il codice del Comune a favore del quale si sta effettuando il versamento;
- ▶ barrare la casella se il versamento è un ravvedimento operoso;
- ▶ indicare se gli immobili per i quali si sta facendo il versamento sono variati;
- ▶ il numero di immobili per i quali si sta effettuando il versamento;
- ▶ va evidenziato se si tratta di un versamento in acconto o a saldo (vanno barrate entrambe le caselle nel caso di versamento in unica soluzione);
- ▶ va indicato il codice tributo in relazione alla tipologia di versamento;
- ▶ va indicato l'anno di riferimento (quest'anno 2012);
- ▶ va indicata l'imposta che si intende versare per ciascuna tipologia di codice (nel caso di abitazione principale, l'imposta va indicata al netto della detrazione spettante, quest'ultima da indicare nella specifica casella).

Il versamento può essere effettuato anche tramite compensazione con crediti tributari o contributivi vantati dal cliente (tali crediti, evidentemente, vanno indicati nelle rispettive sezioni). I crediti possono derivare anche dal modello 730 (in questo caso occorre compilare il quadro I di tale modello dichiarativo).

I versamenti (ciascun codice tributo) vanno arrotondati all'unità di euro.

La R.M. n.35/E/12 ha approvato i codici tributo da utilizzare per i versamenti:

3912	IMU – abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE
3913	IMU – fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE
3914	IMU – terreni – COMUNE
3915	IMU – terreni – STATO
3916	IMU – aree fabbricabili – COMUNE
3917	IMU – aree fabbricabili – STATO
3918	IMU – altri fabbricati – COMUNE
3919	IMU – altri fabbricati – STATO
3923	IMU – INTERESSI DA ACCERTAMENTO – COMUNE
3924	IMU – SANZIONI DA ACCERTAMENTO – COMUNE

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

Esempio 1

Mario Rossi è proprietario di un'immobile (proprietà 100%), sua abitazione principale, di rendita pari ad €1.800 e un'autorimessa pertinenziale di €200 di rendita. Il versamento in acconto viene fatto considerando l'aliquota *standard* dello 0,4% e la detrazione di €200. Il contribuente ha scelto il frazionamento in due rate. Il Comune conferma aliquota e detrazione base.

$$€2.000 * 1,05 * 160 * 0,4\% = €1.344 / 2 = €672 - €00 = €572$$

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI													
codice ente/ codice comune				Immob. Rawv.	Immob. variat	Acc. Saldo	Numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
H	5	0	1			X	2	3912		2012	572,00		
													SALDO (G-H)
detrazione							100,00			TOTALE G	572,00	H	572,00

$$\text{Saldo: } € 2.000 * 1,05 * 160 * 0,4\% = € 1.344 - € 200 = € 1.144 - € 572 = € 572,00$$

Esempio 2

Gianni Bianchi è proprietario di un'area edificabile di 1.500 metri quadrati del valore imponibile di €200.000.

Il Comune delibera un'aliquota per le aree edificabili pari al 1,06%.

$$\text{Acconto: } €200.000 * 0,76\% / 2 = €760,00$$

(di cui → € 380 a favore del Comune)

(di cui → € 380 a favore dello Stato)

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI													
codice ente/ codice comune				Immob. Rawv.	Immob. variat	Acc. Saldo	Numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
H	8	9	7			X	1	3916		2012	380,00		
H	8	9	7			X	1	3917		2012	380,00		
													SALDO (G-H)
detrazione										TOTALE G	760,00	H	760,00

$$\text{Saldo: } €150.000 * 1,06\% = €2.120,00 - 760,00 = €1.360,00$$

Esempio 3

Luigi Verdi è proprietario di un'abitazione al mare (proprietà 100%) di rendita pari ad €1.500.

Il versamento in acconto viene fatto considerando l'aliquota *standard* dello 0,76%.

Il Comune delibera un'aliquota per gli altri fabbricati pari allo 0,90%.

$$\text{Acconto: } €1.500 * 1,05 * 160 * 0,76\% = €1.915,20 / 2 = €957,60$$

(di cui → € 478,80 a favore del Comune)

(di cui → € 478,80 a favore dello Stato)

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
 TEL. 0171.630901
 FAX 0171.631614
 12100 CUNEO
 Sito Internet: www.gentaecappa.it
 e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
 01748660048

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI												
codice ente/ codice comune				Ravv.	Immob. variali	Acc. Saldo	Numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
H	2	9	4			X	1	3918		2012	479,00	
H	2	9	4			X	1	3919		2012	479,00	
							100,00				958,00	958,00

Saldo: €1.500 * 1,05 * 160 * 0,90% = €2.268 – €958 = €1.310,00

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
 ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

ABITAZIONE PRINCIPALE, RELATIVE PERTINENZE E ASSIMILAZIONI

A differenza di quanto previsto ai fini Ici (dove dal 2011 operava l'esenzione), dal 2012 ai fini Imu l'abitazione principale e le relative pertinenze tornano ad essere assoggettate al tributo.

I requisiti per l'abitazione principale

Rispetto a quanto previsto ai fini Ici, dal 2012 è previsto un concetto diverso di abitazione principale, che deve rispettare due requisiti.

⇒ Il classamento unitario

Prima di tutto, ai fini Imu è infatti previsto un nuovo requisito che in passato non era presente ai fini Ici, ossia il congiunto accatastamento: ai fini dell'applicazione del nuovo tributo comunale, infatti, è previsto che *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare”*. Conseguentemente, il contribuente che deciderà di utilizzare come unica abitazione immobili che catastalmente sono separati, non potrà considerarli entrambi abitazione principale ma, al contrario, solo per uno potrà invocare le agevolazioni per abitazione principale (aliquota agevolata e detrazioni), mentre l'altro dovrà scontare l'imposta sulla base dell'aliquota ordinaria stabilita dal Comune.

⇒ Residenza e dimora

Le differenze rispetto all'Ici si notano anche con riferimento alla destinazione che l'utilizzatore fa dell'immobile. Mentre ai fini Ici, il trattamento agevolato per l'abitazione principale era riconosciuto a favore dell'immobile nel quale il contribuente aveva stabilito la propria dimora abituale (e solo quello era il parametro da monitorare), ai fini Imu viene invece richiesto il duplice requisito della **dimora abituale e della residenza** anagrafica nell'immobile per il quale si invocano le agevolazioni: può quindi considerarsi abitazione principale solo l'immobile nel quale il possessore (e i suoi familiari) dimora *abitualmente e risiede anagraficamente*.

Il D.L. n.16/12 ha introdotto una specifica previsione che subordina il requisito della qualificazione dell'abitazione principale alla residenza ed alla dimora del nucleo familiare del contribuente: viene infatti stabilito che deve intendersi abitazione principale del contribuente quella nella quale il contribuente *“... e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*. Quindi, nel caso in cui il nucleo familiare (marito / moglie) possieda complessivamente più abitazioni nell'ambito dello stesso Comune, solo una di queste potrà essere abitazione principale.

Le pertinenze

Una importante modifica consta anche relativamente alla definizione del concetto di pertinenza: come avveniva ai fini Ici, anche nell'Imu il trattamento previsto per l'abitazione principale è esteso alle relative **pertinenze**, ma il criterio per l'individuazione di queste è variato: *“per pertinenze*

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo."

Dal 2012 i contribuenti potranno computare la riduzione Imu solo per immobili pertinenziali di determinate categorie catastali, nonché in numero limitato; peraltro la stessa previsione già nota da tempo ai fini dell'applicazione dell'agevolazione "prima casa" in ambito Iva o imposta di registro, quindi di fatto viene uniformato il concetto di pertinenza (e questo di certo dovrebbe semplificare quando si tratterà di determinare l'imposta).

ESEMPIO

Se un contribuente possiede, in aggiunta all'abitazione principale, due autorimesse (categoria C/6), su di una di queste potrà beneficiare dell'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale (ed eventualmente della detrazione residua), mentre per l'altra l'imposta sarà determinata utilizzando l'aliquota ordinaria.

Peraltro sull'abitazione e sulla prima pertinenza potrà scegliere la ripartizione in 3 rate, mentre sull'altra autorimessa dovrà versare l'imposta sulla base delle due rate. Egli comunque può anche scegliere di versare l'imposta di tutti i fabbricati in due rate

Le agevolazioni per l'abitazione principale

A favore dell'abitazione principale, come sopra definita, sono previste alcune agevolazioni.

Aliquota agevolata	Viene innanzitutto stabilita un'aliquota base ridotta allo 0,4%, applicabile tanto all'abitazione quanto alle relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali: quindi l'aliquota sarà caratterizzata da un <i>range</i> entro il quale potrà muoversi il Comune, compreso tra lo 0,2% e lo 0,6%.
Detrazione base	All'abitazione principale viene riconosciuta una detrazione pari ad €200 da ripartire in parti uguali tra gli aventi diritto se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi. Si badi bene: non in base alla quota di proprietà, ma in base al numero degli aventi diritto. Es: marito Mario Rossi quota di proprietà 75% moglie Luisella Verdi quota di proprietà 25% Se entrambi adibiscono ad abitazione principale l'immobile di dividono in parti eguali la detrazione (€100 ciascuno). La detrazione eventualmente eccedente può essere utilizzata per abbattere l'imposta dovuta con riferimento alle pertinenze.
Detrazione aggiuntiva	Per il 2012 ed il 2013 spetta una detrazione aggiuntiva pari ad € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. La detrazione aggiuntiva può arrivare al massimo ad

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

	€400. È richiesto che i figli siano conviventi ed abbiano la residenza nell'immobile, ma non è richiesto che siano fiscalmente a carico del contribuente. La detrazione spetta ai genitori/al genitore.
--	---

Assimilazioni

Anche ai fini Imu, come in passato ai fini Ici, sono stabilite alcune assimilazioni all'abitazione principale:

- ➔ unità immobiliari, appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (**Iacp**).
- ➔ **coniuge separato o divorziato, non assegnatario della casa coniugale**. Al riguardo il D.L. n.16/12 afferma che *l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione*. Pertanto, al fine del calcolo dell'Imu, il soggetto passivo sarà il coniuge assegnatario (il quale comunque avrà diritto a beneficiare di tutte le agevolazioni previste per l'abitazione principale, aliquota agevolata e detrazioni), mentre il coniuge non assegnatario perderà ogni onere Imu su tale immobile.
- ➔ Inoltre, solo nel caso di previsione regolamentare in tale senso da parte del Comune, viene stabilita l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, nonché la detrazione, per l'immobile i cui proprietari o usufruttuari siano **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (art.3, co.56, della L. n.662/96).

Non è invece espressamente prevista un'altra forma di assimilazione che i Comuni con grande frequenza hanno introdotto ai fini Ici: si tratta della concessione in uso gratuito ai familiari, fattispecie che spesso si è dimostrata non sempre semplice da gestire visto che spettava al Comune la definizione del tipo e del grado di parentela. Secondo taluni, i Comuni la potrebbero comunque introdurre in forza della generale potestà regolamentare; il contribuente deve quindi prestare attenzione a quanto previsto nel regolamento comunale.

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI