

CARATOZZOLO RAFFAELE

Dottore commercialista – Revisore legale – Amministratore di condominio

Aggiornamento n. 14/2012

Gardone V.T., 12 Maggio 2012

IMU: Sintesi – modalità di calcolo e versamenti

Ogni giorno, i diversi mezzi di comunicazione mettono in evidenza aspetti poco noti sull' IMU – la nuova Imposta Municipale Unica che, dall' 1/1/2012 ha sostituito la ICI – Imposta Comunale sugli Immobili.

Tra conferme, smentite e puntualizzazioni, se poco si era capito della nuova imposta, ancora meno e in modo sempre più caotico e confuso si comprendono le applicazioni pratiche e le relative eccezioni. Cerchiamo allora di fare un po' di chiarezza, per quanto possibile, e rendere semplice e comprensibile ciò che, in realtà, tale non è.

ORIGINE:

La nuova IMU trae origine dal D.Lgs del 14 marzo 2011 n. 23 (c.d. Decreto sul federalismo fiscale municipale).

La decorrenza dell' imposta all' 1/1/2012, anticipata rispetto a quella originaria, è stata prevista dal D.L. del 22 dicembre 2011 n. 214 (c.d. Decreto “Salva Italia”) e resterà in vigore fino al 2014 in via sperimentale, per diventare a regime dall' anno successivo (2015).

***Nota personale:** definire una disposizione in “ via sperimentale”, vuol dire che, solo dopo una attenta verifica, in un ragionevole lasso di tempo di validità/efficienza/efficacia, la stessa disposizione potrebbe diventare “a regime”. Stabilire già a priori sia il periodo di sperimentazione e contemporaneamente l' entrata in vigore definitivamente, secondo un giudizio del tutto personale, non ha alcun senso né letterale e né tanto meno pratico.*

CONDIZIONI:

Per essere soggetti all' IMU occorre possedere immobili destinati sia ad abitazione abituale che ad altro uso.

La prima puntualizzazione da fare è sulla diversificazione del titolo di possesso, che può essere tale per:

- Il proprietario dell' immobile uso abitazione*
- Il proprietario di terreno e area edificabile*
- Il titolare di diritto reale di godimento (es. usufruttuario)*
- L' utilizzatore dei un contratto di leasing*
- Il concessionario di beni demaniali*

Se l' immobile è detenuto quale residenza abituale, poiché si ha diritto ad una specifica detrazione, occorre che **coesistano** due precisi requisiti:

- Residenza anagrafica
- Effettiva dimora abituale

Nel concetto di residenza abituale, con la specifica di cui sopra, rientra anche la **pertinenza**, intendendo per essa un immobile classificato nelle categorie C/2 - C/06 – C7, ricordando però che, nel calcolo relativo all' imposta, se ne potrà considerare solo una. Se, quindi, oltre alla casa si ha un garage e una cantina, distintamente accatastate in una delle citate categorie, quale pertinenza si dovrà considerare o il solo garage o la sola cantina, e ciò che resta dopo la scelta sarà considerato altro immobile.

Anche se la denominazione finale dell' imposta è "Unica", non sempre, questa, sostituisce in toto altre imposte. Più precisamente:

Immobili NON locati:

L' IMU assorbe l' IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche)

Immobili locati:

L' IMU non assorbe l' IRPEF e quindi, quest' ultima è comunque dovuta

Per tutti gli immobili:

Al di là delle specifiche di cui sopra, l' IMU **non sostituisce, e quindi non assorbe**, né l' imposta di registro, né l' imposta di bollo.

IMMOBILI soggetti all' IMU e relativi valori iniziali di riferimento.

Relativamente ai fabbricati (qualunque sia la categoria) e i terreni agricoli, il valore di riferimento è la Rendita catastale.

Relativamente alle aree fabbricabili, il valore di riferimento è il Valore di mercato relativo all' anno di imposizione

CALCOLO della BASE IMPONIBILE

Partendo dai valori di riferimento, occorre rivalutare le rendite catastali secondo le varie categorie di appartenenza e sempre dopo la classica rivalutazione iniziale del 5% (elevata al 25% del reddito dominicale per i terreni agricoli). I moltiplicatori applicabili, sono:

- Tutte le abitazioni classificate A (ad eccezione dell' A10/uffici) e gli immobili classificati C/2-C/6-C/7 (sia se pertinenze o meno)=..... 160
- Gli uffici classificati A10 = 80
- Gli immobili classificati D, tranne i D5 = 60
(65% dall' 1/1/2013)
- Immobili classificati D5 =..... 80
- Immobili classificati C1 =55

- Terreni agricoli, in generale, =130
- Terreni agricoli condotti da imprenditori agricoli o coltivatori diretti, iscritti alla relativa previdenza =110
- Immobili classificati cat. B e C/3 – C/4 – C/5.....140

ALIQUOTE APPLICABILI

Ribadendo il concetto che l' IMU, a differenza della ICI, grava anche sulla abitazione principale, le aliquote basi sono:

- Per l' **abitazione abituale** e contemporanea residenza anagrafica, nonché per una sola pertinenza = **4 per mille = 0,40%**
- Per le **abitazioni diverse** dalla precedente e per tutti gli altri immobili = **7,60 per mille = 0,76%**

DEROGHE

I Comuni possono variare in +/- le aliquote basi come segue:

- Se abitazione principale: possibilità di aumento o diminuzione di non oltre il 2 per mille
- Se immobili diversi: possibilità di aumento o diminuzione di non oltre il 3 per mille

Ciò vuol dire che, per le abitazioni principali e relativa pertinenza, e secondo le relative delibere comunali, l' aliquota base potrà variare da un minimo del 2 per mille e un massimo del 6 per mille, mentre per gli altri immobili, l' aliquota base potrà variare da un minimo del 4,60 per mille a un massimo del 10,60 per mille.

DETRAZIONI

Relativamente all' ICI, l' abitazione principale era esente dall' imposta. L' IMU, viceversa, grava anche sull' abitazione principale (e, ripetiamo, contestuale residenza) ma, per attenuare, l' imposizione, sono previste detrazioni fisse e variabili.

La detrazione fissa è pari ad **€ 200** sempre però in base al periodo di possesso.

La detrazione variabile è data dalla presenza, in quella abitazione, di figli di età non superiore a 26 anni. Questa detrazione spetta nel rispetto della età e della convivenza, mentre non conta la situazione reddituale dei figli: ciò vuol dire che la detrazione spetta anche se il figlio o i figli non sono a carico di colui o colei che usufruisce della detrazione fissa.

La detrazione variabile è pari ad **€ 50 per ogni figlio** convivente e di età non superiore a 26 anni anche se non a carico, ma.....per un massimo di 8 figlio e quindi, per un **massimo di € 400**

ECCEZIONI

Sono previste eccezioni particolari sia per gli immobili all' estero, sia per gli immobili costruiti per la rivendita e non locati.

TEMPISTICA dei versamenti

L' IMU si versa in due o tre rate e le relative scadenze sono il 16/6 (per il 2012 il 18/6) il 16/9 (per il 2012 il 17/9) e 16/12 (per il 2012 il 17/12, intendendo le prime in acconto e l' ultima a saldo.

La scelta delle due o tre rate è riservata solo per il versamento della IMU sull' abitazione principale, mentre per gli altri immobili sono previste solo due rate.

Volendo il contribuente potrà versare l' imposta in unica soluzione alla scadenza della prima rata.

MODALITA' di versamento

L' IMU si versa attraverso modello F24, relativamente agli acconti, mentre per il saldo (17/12) si potrà usare il bollettino postale.

Gli acconti vanno calcolati usando le aliquote basi, mentre, in occasione del saldo, si dovrà ricalcolare il tutto secondo le delibere di ogni Comune e detrarre quanto già versato in precedenza.

PARTICOLARITA'

Anche se inspiegabile e soprattutto criticabile, il calcolo prevede anche l' individuazione della quota spettante allo Stato e quella spettante al Comune.

A tal proposito si ricorda che allo Stato spetta il 50% dell' aliquota base, ma solo per gli immobili diversi da abitazione principale e relativa pertinenza.

L' Agenzia delle Entrate ha già diramato i codici utili per tale diversificazione e da utilizzare in sede di compilazione del modello F24.

ESEMPI

Casa adibita ad abitazione principale con rendita di € 500, detrazione fissa € 200 e variabile per 2 figli.

<i>Rendita catastale</i>	<i>€ 500</i>
<i>Rivalutazione base</i>	<i>5%</i>
<i>Rendita rivalutata.....</i>	<i>€ 525</i>
<i>Ulteriore rivalutazione.....</i>	<i>160</i>
<i>Rendita rivalutata e imponibile IMU.....</i>	<i>€ 84.000,00</i>
<i>Aliquota IMU applicabile.....</i>	<i>0,40%(4 per mille)</i>
<i>IMU.....</i>	<i>€ 336,00</i>
<i>Detrazione fissa € 200 + variab. 100 =.....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>IMU da VERSARE.....</i>	<i>€ 36,00</i>
<i>Su scelta di tre rate.....</i>	<i>€ 12,00 Per ogni rata</i>

Per il versamento si userà solo il codice 3912 per spettanza intera al Comune, in quanto allo Stato non spetta alcun importo trattandosi di abitazione principale.

NOTA BENE: In caso di cointestazione dell' immobile (e della pertinenza)il versamento va eseguito da ogni contribuente in proporzione alla sua quota di proprietà o altro titolo per diritto reale di godimento.

ESEMPIO 2, stessi dati ma per immobile uso diverso

Casa adibita ad abitazione NON principale con rendita di € 500,

Rendita catastale€ 500

Rivalutazione base5%

Rendita rivalutata.....€ 525

Ulteriore rivalutazione..... 160

Rendita rivalutata e imponibile IMU.....€ 84.000,00

Aliquota IMU applicabile..... 0,76%(7.60 per mille)

IMU.....€ 638,40

Detrazione fissa == + variab. =.....€ ===

IMU da VERSARE.....€ 638,40

Su scelta di due rate.....€ 319,20 Per ogni rata

In questo caso il versamento, porterà sia la quota del Comune che quella dello Stato nella proporzione del 50% ciascuno, per cui, l' importo della rata di € 319,20 va diviso in due, indicando al codice 3918 (quota spettante al Comune) € 159,60 e lo stesso importo (quota spettante allo Stato con il codice 3919).

Per i versamenti si dovranno usare tanti F24 quanti sono gli intestatari dell' immobile, mentre per il saldo di dicembre sarà possibile utilizzare il bollettino postale (non chiedersi il perché).

In caso di maggiorazione o di diminuzione della rendita base (solo per altre abitazioni diverse da quella di residenza e dimora abituale) la quota spettante allo Stato sarà sempre del 50%, ma dell' aliquota base. In pratica se il Comune applicherà una maggiorazione dell' aliquota base, riscuoterà in + e tratterà tale somma aggiuntiva; se, viceversa, stabilirà una riduzione dell' aliquota base, poiché allo Stato spetta sempre il 50% della base, questa differenza sarà sopportata dallo stesso Comune. Cosa pensate che facciano i Comune ? Mi viene difficile credere ad una riduzione delle aliquote base !! Questo perché l' IMU è una imposta federalista e non Statale !!

Da oggi e prima dell' ultima scadenza a saldo, i Comuni potranno anche deliberare ulteriori agevolazioni a favore di soggetti disagiati, disabili, per ospiti di case di Riposo ecc. ecc, sempre con le specifiche di cui sopra.

AVVERTENZA: *Prima della scadenza del saldo verificare le delibere dei Comuni interessati.*

Vi sono anche delle esenzioni particolari ma, queste, rappresentano veramente dei casi residuali che saranno valutati, caso per caso, da ogni consulente.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE