



Il dado è tratto! L'IMU va pagata in tre rate, almeno per ciò che riguarda la prima casa; la seconda casa dividerà l'importo in due sole tranches. Il 16 aprile scorso il governo si è finalmente pronunciato: le scadenze di versamento della nuova imposta per la prima casa sono fissate al 18 giugno (1/3), 17 settembre (1/3) e 17 dicembre (quando sapremo a quanto ammonterà la terza frazione). Comunque teniamoci pronti perché sarà un salasso. Ma andiamo con ordine.

La riforma finanziaria del governo Monti ha reintrodotta l'imposta sugli immobili, terreni compresi, a partire dal 2012, cambiandone il nome da ICI a IMU. La prima, imposta comunale sugli immobili, era stata abolita dal governo Berlusconi, con decreto legge 27 maggio 2008, n.93, bruciando sul tempo Prodi, che aveva invece previsto una semplice ristrutturazione dell'imposta. Costo 3,5 miliardi di euro contro gli 800 milioni stanziati dalla finanziaria Prodi. Le motivazioni del governo Berlusconi furono quelle di dare maggior spinta allo sviluppo del paese e mantenere il potere d'acquisto delle famiglie. Oggi viene invece reintrodotta per lo stesso identico motivo!

Ma, cercando di evitare tutte le considerazioni politiche, veniamo alla parte tecnica, che, di fatto, è quella che interessa di più tutti noi, per sapere quanto e quando dobbiamo pagare.

Il pagamento dell'imposta presuppone il possesso di un immobile, fabbricato o terreno che sia. Il decreto fa subito una netta distinzione fra la prima casa e le altre proprietà, imponendo aliquote e modalità di versamento differenti. Diciamo subito che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

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

Procediamo con ordine: prima di tutto dobbiamo calcolare il valore imponibile soggetto a tassazione, partendo dal valore della rendita catastale del proprio immobile, avendo provveduto in anticipo alla denuncia di eventuali ampliamenti eseguiti in passato. Questo potrebbe evitare di incorrere in sanzioni poco piacevoli. Il valore catastale lo si ottiene attraverso la visura catastale, da richiedere all'agenzia del territorio (catasto) più comoda, indipendentemente da dove sia ubicato il vostro immobile. Ricordiamo che la rendita dovrà essere aggiornata al 1° gennaio dell'anno di imposizione dell'imposta.

Ora che abbiamo il valore della nostra rendita catastale dobbiamo incrementarla del 5%, come previsto dalla legge 23 dicembre 1996, n.662. E fin qui nulla è cambiato rispetto all'ICI.

Veniamo adesso alle novità di Monti.

Il nuovo valore imponibile, soggetto ad imposta, è calcolato applicando a quello ottenuto con l'adeguamento del 5% della rendita catastale, un moltiplicatore differente a seconda della classificazione del bene immobile.

Ecco quali sono i moltiplicatori (vedere poi la tabella completa)

- I. 160 per i fabbricati classificati o classificabili nei gruppi catastali A, B e C, con esclusione di A/10, C/1, C/3, C/4 e C/5
- II. 140 per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria B, C/3, C/4 e C/5
- III. 135 per i terreni
- IV. 80 per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria D/5 e nella categoria catastale A/10;
- V. 60 per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria D con esclusione di D/5
- VI. 55 per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria C/1.

Una volta ottenuto l'imponibile, per sapere quanto dobbiamo pagare, non ci resta che applicare l'aliquota che il comune ove l'immobile è ubicato, ha stabilito.

Le prime due delle tre rate saranno più "leggere" perché dovremo tutti calcolare l'imposta al 4%, indipendentemente dal Comune dove è ubicato l'immobile e, su queste, potremo scontare tutte le detrazioni previste. Più oneroso sarà il conguaglio, sul quale graveranno gli eventuali aumenti delle aliquote, che entro fine settembre dovranno essere definite dal governo, in base alla situazione finanziaria dello Stato dopo l'incasso delle prime due rate di imposta e dai singoli Comuni, che dovranno stabilire l'aliquota specifica, con la possibilità di variazione di due punti in più o in meno ($4\% \pm 2\%$) per la prima casa e tre punti per la seconda. Solo sei comuni su cento si sono finora pronunciati in merito. Torino, per esempio, è uno fra i primi Comuni d'Italia che ha pubblicato la propria aliquota, fissandola al 5,5%.

Le detrazioni.

Chiariamo ora cosa sarà permesso sottrarre in caso di prima casa e diciamo subito che si tratta di detrazione e non di deduzione. Si tratta quindi di un aspetto positivo, in quanto la detrazione si applica direttamente all'imposta e non alla base imponibile come per la deduzione. Al valore imponibile, cioè quello ricavato, come visto, attraverso l'adeguamento del 5% del valore catastale, così come risulta dai dati dell'agenzia del territorio, e al prodotto di quest'ultimo con il *moltiplicatore Monti*, si potranno dedurre, solo in caso di prima casa, 200 euro, come *detrazione di base*, e 50 euro per ognuno dei figli, *detrazione aggiuntiva*, fino al compimento del 26mo anno di età, che risiedano anagraficamente e dimorino abitualmente nell'immobile oggetto d'imposta. Il tetto massimo detraibile per i figli è di 400 euro (8 figli)

Facciamo un esempio per chiarire meglio quanto detto finora.

Ipotesi di calcolo prima casa:

Immobile cat.A/2, 4 vani, rendita catastale 730 euro, con pertinenza autorimessa cat.C/6, rendita catastale 130 euro, due figli residenti

Valore catastale: $730\text{€} + 130\text{€} = 860\text{€}$

Calcolo l'adeguamento del valore catastale: $860 \times 105 (5\%) = 903\text{€}$

Calcolo la base imponibile: $903 \times 160 = 144.480$

Calcolo l'imposta applicando l'aliquota del 4%: $144.480 / 1000 \times 4 = 577,92\text{€}$

Calcolo la rata suddividendo per 3 il risultato ottenuto: $577,92 / 3 = 192,64\text{€}$

Calcolo la rata al netto delle detrazioni previste per l'abitazione principale, sapendo che potrò imputare la detrazione prevista nelle prime due rate in parti uguali:

$$192,64 - (200 / 2) = 92,64\text{€}$$

Calcolo l'importo definitivo detraendo l'agevolazione per i figli, anche in questo caso il 50% su ogni rata:

$$92,64 - 50 = \mathbf{42,64\text{€}}$$

Questo sarà l'importo relativo alle prime due rate di giugno e di settembre prossimi. Sulla rata di conguaglio invece le cose cambieranno e saranno dolori! Ipotizziamo che il nostro immobile, per il quale abbiamo precedentemente calcolato l'imposta, si trovi nel Comune di Torino e proviamo a calcolare l'importo della rata di conguaglio di dicembre. Come abbiamo visto Torino ha già pubblicato la sua aliquota fissandola al 5,5%. Ora, dando per scontato che nulla verrà cambiato, a dicembre, il proprietario di questo immobile dovrà versare quanto segue:

Calcolo l'imposta applicando l'aliquota di Torino > $144.480 / 1000 \times 5,5 = 794,64\text{€}$

Calcolo il conguaglio sottraendo quanto già versato > $794,64 - (192,64 \times 2) = \mathbf{409,36\text{€}}$

Il costo totale IMU 2012 sarà stato di: $409,36 + (42,64 \times 2) = \mathbf{494,64\text{€}}$

TUTTO QUESTO SE NON CAMBIERANNO ANCORA LE REGOLE

Per la seconda casa invece dovremo applicare l'aliquota dello 0,76‰ e i versamenti dovranno essere suddivisi in due rate, giugno e dicembre, al 50% per ogni scadenza. Non sono previste detrazioni o deduzioni di imposta.

Qualche particolarità:

- o *per le coppie separate o divorziate, l'imposta dovrà essere pagata da chi occupa l'immobile e non dal proprietario*
- o *in caso di prima casa in comproprietà, l'imposta, così come le detrazioni, dovranno essere suddivise fra i soggetti che utilizzano l'immobile come abitazione principale, proporzionalmente alla quota di proprietà per la quale la destinazione si verifica*
- o *per gli anziani, residenti in case di riposo o in residenze socio assistenziali, non sono previste agevolazioni. Gli immobili posseduti saranno considerati come seconda casa e pertanto soggetti all'aliquota più alta.*
- o *Non vi sarà alcun alleggerimento per gli immobili affittati a canone concordato, ai quali verrà applicata l'aliquota del 7,6 per mille*
- o *E' prevista l'esenzione totale dall'imposta per le case delle vittime colpite dal terremoto dell'Aquila*

Le agevolazioni

Le vecchie agevolazioni ICI non troveranno più nessuna applicazione con l'IMU. Pertanto la nuova normativa prevede che ogni agevolazione dovrà essere riscritta.

Immobili comunali: in seguito alle modifiche apportate dal nuovo decreto i comuni saranno esentati dal pagamento dell'IMU su quegli immobili, di loro proprietà, ricadenti all'interno del loro territorio, ad eccezione fatta per quegli immobili che, benché siano al di fuori del territorio comunale, vengano utilizzati per scopi istituzionali come sede dell'ente o uffici.

Agevolazione prima casa: l'agevolazione prima casa sarà applicabile solo ad un fabbricato. In caso di possesso di due fabbricati, non sarà più possibile fissare la residenza in uno di essi e la dimora abituale nell'altro (come poteva avvenire con l'ICI). Il contribuente sarà costretto a dichiarare quale dei due immobili sarà soggetto ad agevolazione prima casa.

Fabbricati inagibili o inabitabili: per questi immobili è prevista una riduzione del 50% della base imponibile, limitando l'agevolazione per quel periodo dell'anno in cui le caratteristiche del fabbricato sono tali. Il fabbricato sarà soggetto ad accertamento, per cui il comune potrà richiedere una perizia o un'autocertificazione del proprietario.

La dichiarazione IMU

L'emendamento al decreto fiscale stabilisce al 30 settembre il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione IMU per quest'anno.

Come si deve pagare

Il versamento dell'imposta dovrà avvenire previa compilazione del modello F24, irto di codici tributo e definizioni che sicuramente metteranno in difficoltà buona parte dei contribuenti. Tanto per cominciare, una parte dell'imposta che verseremo andrà allo Stato e un'altra parte al comune, ad esclusione dell'IMU prima casa e dei fabbricati strumentali alla attività, i cui importi saranno versati esclusivamente ai comuni. Il contribuente dovrà quindi calcolare l'importo destinato ai due soggetti.

Codici tributo IMU per importi che vanno interamente al comune

"3912" - denominato: "IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE";

"3913" - denominato "IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE";

296/2006 (Finanziaria 2007), vale per ogni singolo versamento, anche se riferito a più comproprietari. Ed è da ritenersi che valga anche per l'IMU. Quindi, con un'IMU complessiva annua di 36 euro per un'abitazione principale si pagano le prime due rate di 12 euro o la prima di 18 euro.

Vecchi modelli F24. Il nuovo modello F24 è disponibile in versione cartacea, presso banche, Poste e agenti della riscossione. Il vecchio modello F24 potrà essere comunque usato fino al 31 maggio 2013.

TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI E DEI MOLTIPLICATORI MONTI

CATEGORIA	DESCRIZIONE	MOLTIPLICATORE
A/1	Abitazioni di tipo signorile	160
A/2	Abitazioni di tipo civile	160
A/3	Abitazioni di tipo economico	160
A/4	Abitazioni di tipo popolare	160
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	160
A/6	Abitazioni di tipo rurale	160
A/7	Abitazioni in villini	160
A/8	Abitazioni in ville	160
A/9	Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici	160
A/10	Uffici e studi privati	80
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	160
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme	140
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)	140
B/3	Prigioni e riformatori	140
B/4	Uffici pubblici	140
B/5	Scuole, laboratori scientifici, costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro	140
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9, circoli ricreativi, quando il circolo ricreativo non ha fine di lucro e, in quanto tale, assimilabile alle unità immobiliari adibite ad attività culturali; quando hanno fine di lucro, dovranno essere censiti nella categoria propria dell' unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa.	140
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	140
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate	140
C/1	Negozi e botteghe	55
7C/2	Magazzini e locali di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma)	160
C/3	Laboratori per arti e mestieri	140
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	140
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)	140
C/6	Box o posti auto pertinenziali	160
C/6	Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), parcheggi a raso aperti al pubblico	160

C/6	Stalle, scuderie e simili	160
C/7	Tettoie chiuse od aperte	160
D/1	Opifici	60
D/2	Alberghi, pensioni e residence (con fine di lucro)	60
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro) e spettacoli e simili (arene, parchi-giochi)	60
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	60
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	80
D/6	Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi (con fine di lucro)	60
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	60
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	60
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	60
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	60
D/11	Scuole e laboratori scientifici privati	60
D/12	Posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari	60
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei	Esenti
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	Esenti
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tranvie, ecc., pese pubbliche, ecc.)	Esenti
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.)	Esenti
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	Esenti
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	Esenti
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	Esenti
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	Esenti
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E, comprese le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione è senza scopo di lucro	Esenti
F/1	Aree urbane	Esenti
F/2	Unità collabenti (diroccate, in disuso, ruderi, non utilizzate)	Esenti
F/3	Unità in corso di costruzione	Esenti
F/4	Unità in corso di definizione	Esenti
F/5	Lastrici solari	Esenti
F/6	Procedimenti innanzi alle commissioni tributarie	Esenti
F/7	Portici	Esenti
F/9	Unità proveniente dal catasto fondiario	Esenti
F/10	Unità dichiarate o ritenute rurali	Esenti
F/11	Unità in attesa di classificazione	Esenti