

Normativa e prassi

Imposta municipale immobili.

La sintesi sulle abitazioni

Il dipartimento Finanze ha offerto, con una circolare, una panoramica completa del tributo. Soffermiamoci sul chi, come, quanto e quando, riferiti ai fabbricati abitativi



A meno di un mese dalla scadenza della prima rata Imu, è arrivata la [circolare n. 3/DF](#) del dipartimento delle Finanze (accompagnata da una esaustiva serie di [slide](#)) a illustrare, punto per punto, le regole del tributo. Diamo un'occhiata a quelle applicabili ai fabbricati e, in particolare, alle abitazioni, il cui "conto" cambia a seconda che possano essere considerate "principali" o meno.

Chi paga l'Imu

Il proprietario dell'immobile, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sullo stesso, il locatario (per gli immobili concessi in locazione finanziaria), oppure l'ex coniuge affidatario della casa coniugale.

Quanto si paga

Per i fabbricati abitativi (categoria catastale A, esclusi gli A10) e per gli immobili C/2 (ad esempio cantine e soffitte), C/6 (come i box auto) e C/7 (tettoie), la base imponibile è calcolata moltiplicando la rendita catastale per 168. Questo è l'importo a cui applicare l'aliquota del tributo. Aliquota decisa dal Comune in cui è sito l'immobile, pur con i vincoli fissati dalla legge. Nello specifico,

- per l'abitazione principale e le sue pertinenze (una per categoria catastale – C/2, C/6 e C/7), l'aliquota base è dello 0,4%, con facoltà per i Comuni di aumentarla o diminuirla dello 0,2% (può, perciò, andare dallo 0,2% allo 0,6%)
- per gli altri immobili, l'aliquota "di legge" è dello 0,76%. I Comuni possono abbassarla fino allo 0,46% oppure incrementarla fino all'1,06 per cento.

Per l'abitazione principale è poi prevista una detrazione base di 200 euro (che i Comuni possono elevare, fino ad azzerare l'imposta – in questo caso, però, non è possibile ritoccare verso l'alto l'aliquota dello 0,76%), incrementata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, che risieda anagraficamente e dimori abitualmente nell'abitazione principale. **Questa maggiorazione alla detrazione base, che non può superare i 400 euro, spetta a prescindere che il figlio sia fiscalmente a carico del genitore o meno.**

Gli importi così determinati, della detrazione base e della maggiorazione per figli conviventi, sono quelli annuali. Debbono, quindi, essere rapportati ai mesi di fruibilità, tenendo presente che va considerato per intero il mese nel corso del quale i requisiti sono verificati per almeno 15 giorni. Esempio: il figlio che nasce il 14 aprile, dà diritto a una detrazione pari ai 9/12 di 50 euro. Nove sono, infatti, i mesi che intercorrono fra aprile (che va conteggiato, dal momento che la "presenza" del figlio nel mese si è protratta per 16 giorni) e dicembre.

L'abitazione principale e le sue pertinenze

L'abitazione principale è quella (iscritta o iscrivibile in Catasto) nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. È unica, perché la norma è chiara nell'affermare che, se i componenti del nucleo familiare abbiano residenza anagrafica e dimora abituale in immobili differenti **dello stesso Comune**, la tassazione agevolata si applica comunque a un solo immobile. La limitazione appena descritta non scatta nel caso in cui gli immobili adibiti ad abitazione principale siano situati in Comuni diversi.

Riguardo alle pertinenze, ribadito che si considerano tali quelle accatastate come C/2, C/6 e C/7, la circolare si è soffermata sul concetto di "una per categoria" e, soprattutto, sul "massimo di tre". La limitazione, spiega infatti il documento di prassi, opera anche quando l'abitazione e la pertinenza (o le pertinenze) siano iscritte come un'unica unità. Perciò, se, ad esempio, la soffitta e la cantina, entrambe classificabili in C/2, sono accatastate unitamente all'abitazione principale, il contribuente può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza, classificata come C/6 o C/7.

Va evidenziato, infine, che per la suddivisione (fra eventuali più aventi diritto) delle detrazioni associate all'abitazione principale, non contano le quote di possesso dell'immobile. Così, ad esempio, 2 persone che hanno un immobile in comproprietà, di cui uno possiede il 30% e l'altro il 70%, dove entrambi dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, hanno diritto a 100 euro di detrazione ciascuno (200 euro – la detrazione complessiva – divisa per 2); indipendentemente,

perciò, dalle quote di possesso.

Quando e come pagare

Ordinariamente, il versamento dell'Imu è previsto in 2 rate di pari importo (16 giugno e 16 dicembre), con facoltà per il contribuente di pagare tutto alla prima scadenza. Per il 2012 è, tuttavia, previsto un calendario leggermente diverso, dettato dalla circostanza che:

1. entro il 30 settembre 2012, i Comuni possono approvare o modificare il regolamento del tributo e le delibere relative ad aliquote e detrazioni
2. entro il 10 dicembre 2012, le aliquote potrebbero essere modificate con Dpcm, per assicurare il gettito originariamente previsto.

Così, per quest'anno,

1. non c'è la possibilità di pagare tutto entro il 18 giugno (il 16 è sabato)
2. le prime rate vanno calcolate sulla base delle aliquote di legge (0,4% o 0,76%), con conguaglio entro il 17 dicembre (il 16 è domenica).

Ricapitoliamo.

Per le abitazioni "non principali", il pagamento 2012 andrà effettuato in 2 rate; la prima da versare entro il 18 giugno, pari al 50% dell'importo calcolato applicando l'aliquota dello 0,76%; la seconda, entro il 17 dicembre, pari alla differenza fra l'importo ad aliquota effettiva e quanto già versato in acconto. Occorre, poi, considerare che (e questo vale per tutti gli immobili, abitazione principale esclusa) la somma va suddivisa fra parte che va al Comune e parte che va allo Stato. Quest'ultima è pari alla metà dell'importo figlio dell'aliquota base dello 0,76 per cento.

Per l'abitazione principale e le pertinenze, invece, il contribuente può suddividere, per il 2012, il pagamento in 2 o 3 rate. In questo secondo caso, la prima e la seconda tranche (ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota dello 0,4%, la detrazione base e l'eventuale maggiorazione per figli conviventi) vanno versate, rispettivamente, entro il 18 giugno e il 17 settembre; la terza rata andrà pagata entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti. Il meccanismo, in sostanza, è lo stesso di quello visto a proposito dell'abitazione "non principale" (prime rate con aliquota di legge – in questo caso lo 0,4% - saldo con quella definitiva). Con la semplificazione che, come anticipato, non bisogna distinguere fra quota che va allo Stato e quota di spettanza del Comune (per l'abitazione principale, tutto il gettito va al Comune).

Per finire il come pagare. Il versamento va, al momento, effettuato con F24 (con possibilità di utilizzare subito in compensazione i crediti Irpef risultanti dal 730/2012). Dal prossimo 1° dicembre, sarà poi disponibile un apposito bollettino postale, che dovrà essere approvato con decreto del Mef.

r.fo.

pubblicato Lunedì 21 Maggio 2012
