

Per rispondere ai dubbi di cittadini e amministratori locali sul Imu è possibile inviare fino alle 18 di oggi i propri quesiti agli esperti. Basta collegarsi all'indirizzo Internet e scegliere tra i diversi argomenti:
■ Imu sulle abitazioni
■ Imu sugli altri immobili
■ Le modalità di versamento
■ Gli effetti sul bilancio comunale
■ Delibere e regolamenti, le opzioni

Rispondono ai quesiti
Gli esperti di **Il Sole 24 ORE**
e **la Fondazione ANCI**

IFEL

Fondazione ANCI
Alessandro Bellami
Ennio Dini
Andrea Ferri
Pasquale Minto
Corrado Pollastri
Silvia Scozzese

Gli esperti di **Agefis**
(Associazione dei geometri fiscalisti)
Alberto Bonino
Gianluigi Marchetti
Mirco Mioni
Stefano Parego

Gli esperti di **Confedilizia**
Glorio Spazzini Testa
Dario dal Verme

Gli esperti del **Sole 24 Ore**
Angelo Busani (notai)
Giuseppe De Benedetti (tributarista)
Luciano De Vico (tributarista)
Luigi Lovercio (tributarista)
Antonio Piccolo (commercialista)
Gian Paolo Tosoni (tributarista)
Marco Zandoni (direttore fiscalità Ance)

In collaborazione con:

105

RADIO 24

A SALVADANAIO
L'informazione è di servizio

L'appuntamento con l'informazione di servizio è su **Radio 24** dal lunedì a venerdì alle 12.15 con **Salvadanaio**. Durante la trasmissione, condotta da **Deborah Rosciani**, gli ascoltatori possono intervenire in diretta sui temi affrontati chiamando il numero 800.24.0024.

RADIO 24

La tua Imu

→ Le istruzioni per l'uso dei contribuenti
→ Le indicazioni Ifel-Anci per sindaci e amministratori

I PRIMI. SECONDO TUTTI
GRUPPO 24 ORE

SistemaFrizzera

Qui c'è un regalo per te: www.tuttopiùsemplice.it

LE CATEGORIE

pag. 14-16

IL VERSAMENTO

pag. 17

GLI ENTI LOCALI

pag. 18-20

Casa, tutti i passi per il primo acconto

La bussola per i cittadini alle prese con il prelievo - Le incognite dei Comuni su importi e gettito

Cristiano Dell'Oste
Gianni Travati

Il rompicapo dell'Imu è arrivato all'ultimo miglio: mancano 41 giorni alla scadenza per il pagamento dell'acconto (15 giugno), e i contribuenti e gli amministratori locali sono ancora alle prese con una disciplina difficile da inquadrare e da applicare. L'ultimo restyling è opera del Parlamento, che pochi giorni fa ha convertito con la legge 4/2012 il decreto fiscale (il D.L. 106). È stato così introdotto, ad esempio, il limite di una sola abitazione principale per nucleo familiare, per arginare la prassi delle residenze diverse tra coniugi nello stesso Comune. Ma cosa succede se ad aver preso la residenza in un altro alloggio è un figlio maggiorenne? O se due case si trovano in città diverse? La legge non lo dice espressamente, e gli interpreti hanno già iniziato a pro-

ventivare stretti dalle urgenze di cassa, le tante incertezze sulla disciplina dell'imposta e soprattutto sui frutti reali che questa può portare producono un'ovvia spinta al rialzo delle aliquote. In altri termini, nella confusione può crescere la tendenza a tancarlassi alzando il conto. E ragioni per un allarme del genere non mancano, e risiedono prima di tutto nei tanti ingranaggi poco trasparenti nel meccanismo dell'Imu. Le prime contestazioni, per esempio, si sono concentrate sulle stime di gettito indicate dal ministero dell'Economia per ogni Comune. La norma prevede che il «fondo di riequilibrio», cioè gli ex trasferimenti, oltre alle sforbicate detratte dalle ultime manovre subisca un taglio ulteriore pari alla differenza fra l'Imu stimata dall'Economia e il gettito medio effettivo dell'Ici nel 2009-2010. I numeri ministeriali, lamentano i sindaci, sono ampiamente sovrasimulati, con risultati che i fogli sono certi e le «compensazioni» in entrata rimangono quantomeno ipotetiche.

Nessuno, poi, ha ancora calcolato l'impatto delle novità introdotte dal Parlamento nella legge di conversione del decreto fiscale, che hanno ridotto l'imposta per alcune categorie a partire dal settore agricolo. Per il momento, i numeri del gettito calcolati in base al decreto salva-Italia sono curiosamente sopravvissuti alle novità. Le difficoltà del sistema Imu rendono poi difficile la concreta applicazione di alcune possibilità teoriche offerte dalle norme, come l'aumento delle detrazioni per l'abitazione principale o un trattamento di favore su alcune categorie di immobili ritenute meritevoli di tutela, come quelle di piccole imprese e commercianti o le abitazioni concesse in affitto a canone concordato. Su tutto il panorama, poi, pesa l'incognita delle successive revisioni di aliquote, che i Comuni possono ritoccare fino al 30 settembre e lo Stato addirittura fino al 1° dicembre. Un'incognita, questa, che non pesa sull'acconto, da pagare in base alle aliquote di riferimento indicate nel decreto salva-Italia, ma che rende per ora impossibile capire quale sarà il peso effettivo dell'imposta su ogni contribuente nel 2012.

Le scadenze data per data

PER I CITTADINI	PER I COMUNI
<p>18 giugno</p> <p>L'ACCONTO ALLA CASSA Entro questa data va versato l'acconto dell'Imu, pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le aliquote base (0,4% prima casa, 0,76% sugli altri immobili) e le aliquote comunali, che hanno da 0,2% a 0,2%. Per la prima casa, si può scegliere l'acconto di 1/3. Sui rurali strumentali, l'acconto è il 30%.</p>	<p>30 giugno</p> <p>L'ORA DEL BILANCIO Entro la fine di giugno i Comuni approvano il bilancio preventivo, utilizzando il gettito Imu convenzionale, cioè l'importo «stimato» dal ministero dell'Economia e delle Finanze. Fin da adesso i Comuni possono approvare le delibere con le aliquote Imu e il relativo regolamento, anche se poi potranno modificarli.</p>
<p>17 settembre</p> <p>LA SECONDA RATA Per i proprietari di abitazioni principali che scelgono di pagare l'Imu in tre rate, scade il termine per il versamento della seconda rata, sempre pari a 1/3 dell'imposta annua calcolata secondo l'aliquote base (0,4% con detrazione di 200 euro).</p>	<p>30 settembre</p> <p>LE SCELTE SULLE ALIQUOTE Le aliquote comunali devono essere definite entro la fine di settembre: ogni Comune deve quindi stabilire il livello del prelievo sulla prima casa (da 0,2% a 0,6%) e sugli altri immobili (da 0,4% a 1,06%). È possibile stabilire aliquote differenziate. Inoltre, sono possibili sconti fino allo 0,4% sugli immobili locali e delle imprese, così come un incremento delle detrazioni per l'abitazione principale.</p>
<p>30 novembre</p> <p>RURALI DA ACCATASTARE (fabbricati rurali (case e altre costruzioni) ancora censiti al catasto dei terreni, devono essere iscritti al catasto edilizio urbano entro questa data. Per questi fabbricati, l'acconto Imu non è dovuto: si paga tutto a dicembre.</p>	<p>10 dicembre</p> <p>LE DECISIONI DEL GOVERNO Fino a sette giorni dalla scadenza per il versamento del saldo, il Governo può intervenire con un Dpcm per modificare le aliquote base dell'Imu, i margini di manovra dei Comuni e l'ammontare delle detrazioni per la prima casa. In pratica, Palazzo Chigi si riserva di rivedere il livello del prelievo alla luce del gettito derivante dal primo acconto. Se l'Opcrm arriverà dopo settembre, però, l'intercetto con le decisioni dei Comuni rischia di creare problemi di coordinamento.</p>
<p>17 dicembre</p> <p>CONGUAGLIO COMPLICATO L'appuntamento con il saldo si annuncia complicato per i proprietari: si dovrà calcolare l'imposta dovuta su base annua alla luce dell'aliquote definitiva fissata da Stato e Comuni; poi bisognerà sottrarre l'importo già versato in acconto e dividere il saldo tra quota statale e comunale.</p>	

Analisi. Gli effetti della manovra sulle aliquote

Aumenti inevitabili se i tagli rimangono quelli previsti oggi

di Silvia Scozzese

Il decreto salva-Italia, nell'intento di salvare gli equilibri di bilancio del Paese, ha inciso in maniera radicale sull'assetto della finanza comune contribuendo fortemente alla grande difficoltà in cui versa la programmazione del bilancio. Nel 2012 la manovra complessiva a carico del comparto ammonta a circa 3,5 miliardi, pari al 10% della spesa corrente, che si aggiunge all'andamento misurato varata nel 2011.

Imu sperimentale è un intervento molto ampio il gettito vale quasi 2,5 volte l'Ici. L'inedita compartecipazione statale è pari alla metà del gettito non derivante dall'abitazione principale. L'attribuzione di gettito Imu allo Stato e la riduzione «compensativa» dei trasferimenti, per circa 3,2 miliardi, fanno sì che ogni Comune non riceva quanto gli spetti di quanto incassato con la vecchia Ici: il risultato è un trasferimento improprio di responsabilità fiscale. Il meccanismo si basa sulle stime ministeriali che mostrano divergenze molto ampie con quelle comunali, come emerge dalla rilevazione Ifel.

Il Ddl 16/2012 cerca di rimediare permettendo all'Economia di rivedere le aliquote base, preferibilmente entro il 31 luglio (il termine formale è 10 dicembre). Prevvedere che i Comuni siano costretti ad aumentare le aliquote per correggere gli errori di stima, il Df fiscale ha riscattato l'accertamento convenzionale, utilizzando nel rimborso statale dell'esenzione Ici dell'abitazione principale: tagli e sconti quantitativi su aliquote, imprecise, in particolare inusitate come il 30%, composto da oltre 8 mila e senza una conoscenza capillare a livello nazionale della base imponibile e delle situazioni soggettive dei contribuenti. Si disegna per i Comuni, quindi, un bilancio di previsione evitabile, in cui i tagli sono per legge corrispondenti con

le entrate comunque, in attesa della verità del gettito fiscale, che sarà anticipata dopo l'acconto Imu di metà giugno e che costruirà il vettore della necessaria revisione dell'entità dei trasferimenti spettanti ad ogni ente.

Purtroppo, per ora non sono noti gli effetti delle ultime modifiche, l'entità dei trasferimenti incassati, le stesse aliquote di base potrebbero subire revisioni all'estate dei pagamenti dei cittadini. I Comuni, a loro volta, potranno variare le aliquote fino al 30 settembre 2012, oltre il termine di deliberazione del preventivo (30 giugno). Il saldo di dicembre assorbirà tutte queste possibili variazioni.

Il 2012 vede quindi un contraddittorio nuovo avvio dell'autonomia comunale, tanto auspicata ma di fatto utilizzata dallo Stato per coprire buona parte della manovra necessaria sulle maggiori entrate per salvare il Paese dalla crisi. I Comuni dispongono di risorse inferiori rispetto al 2011, il recupero dei tagli per mantenere le entrate al livello del 2011 vale un punto di aumento delle aliquote ordinarie e la continuità dei servizi potrebbe richiedere ulteriori incrementi. Il pubblico di mantenere i bilanci in avanzo porterà a ulteriori riduzioni di circa il 10% della spesa per investimenti, fondamentalmente volonari: le agevolazioni introdotte in quasi vent'anni di Ici sono cancellate mentre perquisizione e fabbisogno standard restano sullo sfondo. Eppure i Comuni sono un comparto pubblico ad aver tenuto ferma la spesa corrente nell'ultimo decennio.

Il peso sui Comuni diventa insostenibile. C'è da domandarsi se davvero non esiste un'altra via, che riparta dalla distribuzione equa della manovra e dal valore delle funzioni fondamentali che la spesa locale incarna: garanzia dei servizi primari, coesione, solidarietà e sviluppo.

Ulteriore spiegazione del...

Sul web. Le spiegazioni degli esperti e il Codice dell'imposta

Online i chiarimenti video

La Guida pratica «La tua Imu» con una su internet. I lettori potranno trovare ulteriori informazioni e contenuti a partire da oggi sul sito del Sole 24 Ore (www.ilssole24ore.com/Imu).
Il dossier online, gratuito per tutti, si apre con il grafico riprodotto che spiega con diversi esempi, i soggetti tenuti a versare l'acconto Imu.
In questo modello anche alcune simulazioni di situazioni particolari (coniugi separati, anziani ricoverati, casa rurale). Nel grafico anche il «memo» per i fabbricanti delle imprese, quelli commerciali o in-

dustriali e per le seconde abitazioni diverse.
Dal sito è possibile anche collegarsi al forum online e mandare il proprio quesito agli esperti: nei giorni seguenti le risposte verranno pubblicate sul quotidiano.
Sempre online sono consultabili i video curati dagli esperti del Sole 24 Ore che si soffermano sulle ultime modifiche all'imposta municipale apportate dal decreto fiscale (Dl 16/2012) appena convertito in legge: in particolare, viene chiarito cosa si intende per abitazione principale, come trattare le pertinenze e il caso par-

ticolare dei coniugi che mantengono la residenza in abitazioni diverse.
Sul sito è disponibile anche il calcolatore Imu che, a partire dalla rendita catastale del proprio immobile, fornisce l'importo in modo automatico. Nel dossier online, infine, anche il glossario dell'Imu.
In abbinamento al dossier online è proposto, al costo di 3 euro, anche il pdf del «testo unico dell'Imu», pubblicato con il Sole 24 Ore del 10 maggio, che raccoglie tutte le ultime disposizioni e le istruzioni sull'imposta.

www.ilssole24ore.com/Imu



Le video istruzioni degli esperti del Sole 24 Ore con le ultime modifiche all'Imu contenute nel decreto fiscale sono tra i contenuti aggiuntivi del Dossier online «La tua Imu». Sul sito anche il grafico interattivo con gli esempi di calcolo e il calcolatore automatico dell'imposta.

CRISI D'IMPRESA?

L@voro

Se vuoi uscire, entra in L@voro, il servizio on line con tutti gli aggiornamenti in materia.

Abbonati a L@voro su www.ilssole24ore.com/lavoronline

GRUPPO 24 ORE

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Le altre abitazioni

A giugno 10,76% sulla seconda casa vuota o affittata

L'aliquota standard va applicata anche agli immobili in uso ai parenti

Antonio Piccolo

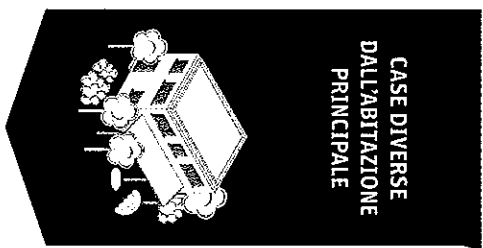
L'imu colpisce anche le seconde case. Categoria in cui rientrano - tra le altre - le abitazioni tenute a disposizione in una località di villeggiatura, quelle concesse in uso gratuito (comodato) a parenti o amici, quelle sfitte e quelle date in locazione a canone calmierato o a libero.

Peraltro, in base alla nuova e più restrittiva definizione di «abitazione principale», il trattamento di favore non è automatico (per legge) neppure per le abitazioni degli anziani o disabili che sfitte a seguito del loro ricovero permanente in case di cura né per quelle dei cittadini italiani residenti all'estero non concesse in locazione. Per queste ultime fattispecie, infatti, il legislatore ha attribuito ai Comuni la potestà regolamentare di assimilare all'abitazione principale. Resterebbe invece sempre escluse dal campo del regime agevolato le abitazioni di soggetti che per motivi di lavoro hanno l'obbligo della residenza altrove e comunque la loro residenza anagrafica non coincide con la dimora abituale (carabinieri, poliziotti, militari, cacciatori di stivali).

La disciplina originale dell'imu, dettata nel contesto del federalismo municipale, prevedeva l'aliquota dimezzata in modo automatico per gli immobili locati (articolo 8, comma 6, del Dlg 23/2001). La disciplina "speciale" introdotta dal decreto salva-Italia, invece, rimette gli sconti sugli immobili locati alle scelte del Comune, che possono ridurre l'aliquota fino allo 0,4% (articolo 13, comma 9, del decreto legge 201/2011). In assenza di diverse scelte comunali, invece, l'aliquota base su tutte le seconde case è dello 0,76%, manovrabile dello 0,3% in più o in meno da parte dei Comuni.

Le scelte degli enti locali, comunque, influiranno solo per il versamento del saldo, dal momento che l'acconto dovrà essere versato entro il 18 giugno sulla base delle aliquote base nazionali (in questo caso, lo 0,76%, con il gettito diviso a metà tra Stato e Comune).

Va ricordato che l'imu ha sostituito anche l'ipof sui redditi fondiari degli immobili non locati - quindi anche l'ipof dovuta sulla abitazione tenuta a propria disposizione, la cui rendita catastale, rivalutata del 5%, andava maggiorata di un terzo (articolo 41 del Tuir). Nonostante



CASE DIVERSE DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

In sintesi

LE ALIQUOTE

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per le case affittate

0,4%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per le seconde case non locare

0,46%

Aliquota ordinaria

0,76%

Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune sulle seconde case affittate o no

1,06%

L'ESEMPIO

Casa tenuta a disposizione, con una rendita catastale di 921 euro

Prendere la rendita catastale dell'abitazione

921,00

Rivalutata del 5%

921,00 x 1,05 = 967,05

Applicare il moltiplicatore

967,05 x 160 = 154.728,00

Applicare l'aliquota ordinaria sul valore catastale

154.728,00 x 100 = 1.547,28

Calcolare l'acconto in due rate

1.547,28 x 0,76 = 1.175,93

(la prima il 18 giugno)

Il pagamento va effettuato con il modello F24 dividendo l'ammontare dell'acconto a metà tra la quota erariale (294 euro con codice tributo 3919) e la quota comunale (294 euro con codice tributo 3918)

ARMANDO TESTA

Tassazione base per le dimore rurali

IL CASO

Gian Paolo Tosoni

Le abitazioni rurali ai fini dell'imposta municipale hanno l' medesimo trattamento delle case civili. Sulla base della rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per 160 si ottiene il valore imponibile soggetto ad imposta mediante l'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento. Ovviamente se l'abitazione posseduta è quella principale in cui risiede l'agricoltore proprietario, l'aliquota è pari allo 0,4% e si applicano le detrazioni relative.

Nelle corti agricole si trovano spesso più abitazioni utilizzate da persone legate da vincoli di parentela. Nella fattispecie si può applicare la nuova regola introdotta nel Dl 16/2012 secondo la quale se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora e residenza anagrafica in immobili diversi, si applicano le agevolazioni per un solo immobile, quindi si può scegliere di applicare l'aliquota ridotta e le detrazioni sull'abitazione che ha un maggior valore imponibile.

Le abitazioni dei dipendenti dell'impresa agricola assunti con un numero di giornate annue superiore a 100 sono indicate nell'articolo 9 del Dl 557/2003 fra i fabbricati strumentali, non per questo a nostro parere possono essere considerate fra le costruzioni di categoria D e quindi soggette al coefficiente 60 e

aliquota dello 0,2 per cento. Nel modello emanato dal ministero dell'Economia con decreto 14 settembre 2011, queste abitazioni vengono classificate di categoria A.

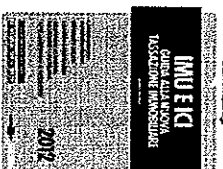
Ai fini dell'imu non rileva neppure la classificazione catastale nella categoria A/6R (abitazione rurale), in quanto non sussiste alcuna particolare agevolazione. Infatti occorre fare riferimento al classamento originario (articolo 13, comma 14-bis del Dl 201/2011). Semmai questa categoria è opportuna per le case già iscritte in catasto ai fini della esclusione dalla per gli anni ancora suscettibili di accertamento.

Le abitazioni rurali sono soggette ad imposta anche se situate in territori montani. Per le abitazioni rurali già iscritte in catasto l'imu deve essere versata alle scadenze comuni agli altri immobili, e cioè la metà al 18 giugno e l'altra metà entro il 17 dicembre (oppure, a scelta, tre rate con la seconda al 17 settembre, per l'abitazione principale). Quattro invece le abitazioni rurali risultano ancora annotate nel catasto terreni, dovranno essere iscritte nel catasto fabbricati entro il prossimo 30 novembre, secondo la procedura Deca con attribuzione della rendita proposta. L'imposta sarà versata quindi in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

Nella «guida pratica all'imu» gli approfondimenti sulla base imponibile, la riscossione e i rimborsi della nuova imposta immobiliare.

EDICOLA & LIBRERIA

IL CONFRONTO

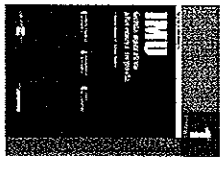


Dall'Ici all'Imu: come cambia il prelievo

Esempi, calcoli e raffronti nel volume: «Imu e Ici: guida alla nuova tassazione immobiliare» della Sistema Fizzera 24.

Pagine 194
Prezzo: 32,00 euro

IL MANUALE



Versamenti e rimborsi: quanto pesa l'imposta

Nella «guida pratica all'imu» gli approfondimenti sulla base imponibile, la riscossione e i rimborsi della nuova imposta immobiliare.

Pagine 240
Prezzo: 29,00 euro

ARMANDO TESTA

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

La prima casa

Abitazione principale a perimetro ristretto

Solo se il contribuente ha residenza e dimora nell'immobile può applicare il prelievo ridotto dello 0,4%

Angela Busati

L'abitazione principale e le sue pertinenze ricevono nell'Imu un trattamento agevolato: l'aliquota base è fissata allo 0,4% e al contribuente spetta una detrazione di 50 euro (aumentabile di 50 euro per ogni figlio, fino all'ottavo, di età non superiore ai 26 anni, dimorante e residente nella casa).

Comuni possono incrementare il beneficio, abbassando l'aliquota fino allo 0,2% e aumentando la detrazione fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta. Le decisioni comunali, comunque, peseranno solo al momento del saldo, visto che l'account va calcolato con l'aliquota base.

Prima casa «di lusso»
Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Se quindi le categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9, vale a dire le categorie che raggruppano fabbricati di maggior pregio, nonché presentano quelle caratteristiche di lusso (di cui al Dm 2 agosto 2009) che impediscono, in sede di acquisto, di beneficiare dell'aliquota ridotta per l'imposta di registro o per l'Iva.

Inoltre, il testo legislativo punta l'obiettivo sull'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente: è palese che il legislatore, con questa espressione, confida nell'analisi di fatto, e non nel regime agevolato sia all'unità immobiliare nella quale il possessore risiede anagraficamente, sia non dimorante e quindi si tratti di una residenza fittizia sia all'unità nella quale il possessore dimora (cioè abiti) ma non risieda anagraficamente. Da quanto precede discende, ad esempio, che:

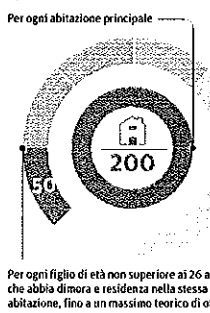
- non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio, da questi concesso in comodato al figlio Caio, nel quale Tizio non dimora e non risiede (per beneficiare di un'aliquota ridotta in questi casi, bisognerebbe ipotizzare la stipula di un contratto di locazione tra i soggetti interessati, nella speranza che il Comune deliberi un'aliquota ridotta per le abitazioni locali, ma dovremmo trattarsi di un "vero" contratto, e non già di un contratto "fittizio" fatto solo per ottenere l'eventuale aliquota ridotta);
- non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio (nel quale Tizio non dimora e non risiede), da questi concesso in locazione a un soggetto che vi dimora e vi risiede;
- allo stesso modo, le norme introdotte dalla legge 44/2012, che ha convertito il D.L. 16, puntano a impedire la situazione di due coniugi che, avendo una casa di proprietà per ciascuno nello stesso Comune, prendano la residenza nelle due abitazioni, così da duplicare il trattamento agevolato riservato all'abitazione principale;
- non può essere considerata come abitazione principale la casa di titolarità dell'appartante alle forze armate che abbia l'obbligo di residenza in caserma (si veda anche l'articolo alla pagina precedente).

Box, cantine e laboratori
Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre, ognuna delle quali appartenente a una di queste tre categorie catastali: C/2 (magazzini, soffitte, locali di sgombero); C/6 (box auto e garage); C/7 (tettoie e posti auto). È quindi esclusa la combinazione di una di queste tre pertinenze con una di categoria C/2 e due di categoria C/6, né è possibile avere due pertinenze, se entrambe di categoria C/6, né è possibile considerare come pertinenza dell'abitazione principale un'unità classificata come C/2, e cioè come laboratorio, nonostante il suo possibile servizio all'appartamento a cui serve essa è destinato.

In sintesi



LA DETRAZIONE
Per l'Imu dovuta sull'abitazione principale è prevista una detrazione. Dati in euro



LE ALIQUOTE	
Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune	0,2%
Aliquota ordinaria	0,4%
Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune	0,6%

LE PERTINENZE
Lo stesso regime agevolato dell'abitazione principale si applica anche alle sue pertinenze, ma solo nella misura massima di tre, e non più di una per ognuna di queste categorie catastali:

L'ESEMPIO	
Abitazione principale con una rendita catastale di 632 euro e un box auto pertinenziale con rendita catastale di 125 euro	
Prendere la rendita catastale	632,00
Rivalutarla del 5%	632,00 x 1,05 = 663,60
Applicare il moltiplicatore	663,60 x 160 = 106.176,00
Prendere la rendita del box	125,00
Rivalutarla del 5%	125,00 x 1,05 = 131,25
Applicare il moltiplicatore	131,25 x 160 = 21.000,00
Sommare i valori catastali	106.176 + 21.000 = 127.176,00
Applicare l'aliquota ordinaria sul valore catastale complessivo	127.176,00 x 100 = 1.271,76
Sottrarre la detrazione	1.271,76 x 0,4 = 508,70
Calcolare l'account in due rate	508,70 x 2 = 1.017,40
OPPURE calcolare l'account in tre rate	1.017,40 x 3 = 3.052,20

Il pagamento va effettuato con il modello F24 utilizzando il codice tributo 3912

REGOLE AD HOC

1) IN FAMIGLIA

Sull'ex casa coniugale l'assegnatario paga l'Imu

Luigi Lovrichio
Novità in arrivo per la casa assegnata in sede di separazione o divorzio. Con la legge di conversione del decreto fiscale (D.L. 16/2012), infatti, il coniuge assegnatario si considera, ai soli fini dell'Imu, titolare del diritto di abitazione sull'ex casa coniugale. L'unico scoglio passivo per l'ex casa coniugale divisa dal coniuge assegnatario, anche nell'ipotesi in cui il coniuge non assegnatario dovesse vantare diritti reali sul bene. Se l'assegnatario dimora e risiede anagraficamente nell'immobile (come accade nella maggior parte dei casi), potrà applicare il beneficio dell'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione). Inoltre, anche nella medesima abitazione dovessero convivere i figli di età non superiore ai 26 anni, la maggiorazione di 50 euro per figlio andrebbe per intero a beneficio dell'assegnatario.

Sull'immobile assegnato, infine, non trova applicazione la quota d'imposta ereditale dello 0,38%, trattandosi di abitazione principale a tutti gli effetti. Dovrà invece essere meglio chiarita la situazione delle residenze separate nell'ambito dello stesso nucleo familiare. La nuova definizione di abitazione principale - introdotta dalla stessa legge di conversione 44/2012 - richiede che nell'immobile risieda non solo il contribuente, ma anche il suo nucleo familiare. Viene altresì precisato che se i componenti del nucleo acquisiscono la residenza in città diverse per ragioni di lavoro, e quindi sarebbe opportuno un chiarimento. È stato infine chiarito che i Comuni hanno inoltre la facoltà di assimilare all'abitazione principale le unità immobiliari non locate, possedute da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero e dai cittadini italiani residenti all'estero. Si ritiene tuttavia che, poiché è un'assimilazione facoltativa, anche in tale eventualità resti dovuta la quota di imposta ereditale.

2) L'AGEVOLAZIONE

Base imponibile dimezzata per beni storici o inagibili

La disciplina Imu degli immobili inagibili o inabitabili e degli immobili d'interesse storico-artistico è stata resa meno gravosa dalle modifiche inserite in sede di legge di conversione del decreto fiscale (D.L. 16/2012). Si prevede infatti che per queste unità la base imponibile sia ridotta alla metà. Nella formulazione originaria l'imposizione avveniva con le regole ordinarie. Per gli immobili d'interesse storico-artistico si tratta di un'agevolazione molto diversa rispetto a quella prevista nell'Ici. Nell'ambito del vecchio tributo comunale, infatti, la base imponibile era determinata sulla scorta della tariffa d'estimo più bassa applicabile alle abitazioni ubicate nella medesima zona censuaria. Al contrario, per le unità inagibili o inabitabili si verificava un ritorno al passato, poiché nel regime Ici era già disposta la riduzione a metà dell'imposta. È riprodotto anche la disciplina per ottenere il riconoscimento dello stato di inagibilità o inabitabilità. È infatti stabilito

che, a tale scopo, il contribuente possa richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, a proprie spese, oppure presentare la dichiarazione sostitutiva di notorietà. In quest'ultimo caso, ovviamente, il Comune potrà sottoporre a controllo la veridicità della dichiarazione. Il beneficio compete a condizione che l'immobile non sia comunque utilizzato. Secondo l'orientamento di Cassazione, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione non è sufficiente che il bene sia di fatto inagibile o inabitabile, occorrendo la formale comunicazione da parte del contribuente di questo stato di fatto. A meno che il Comune non ne sia già ufficialmente a conoscenza, come accade ad esempio nei casi di ordinanze di sgombero. È stato inoltre ripristinato il potere dei Comuni di disciplinare con regolamento lo stato di fattispecie sopravvenuta dei fabbricati che danno diritto

alla riduzione d'imponibile. L'agevolazione per i fabbricati d'interesse storico-artistico spetta anche se l'immobile è l'abitazione principale del possessore. In questa eventualità, dunque, la riduzione si cumulerà con l'aliquota ridotta e la detrazione d'imposta. Un caso particolare, tuttora privo di specifica regolamentazione, riguarda i fabbricati collabenti (cioè ruderi, diroccati e così via), identificati con la categoria catastale F/3, senza attribuzione di rendita. È evidente che, mancando un elemento fondamentale della base imponibile, gli stessi non possono essere tassati come fabbricati. Potrebbe tuttavia accadere che le unità collabenti insistano su un'area qualificabile come fabbricabile. In tale ipotesi, il suolo ricadente e nello strumento urbanistico generale sarà senz'altro soggetto a Imu sulla base del valore di mercato esistente al primo gennaio dell'anno.

Lu. Lo.
L'altra posseduta al 50% con il coniuge: se si viene a creare un'unica unità immobiliare, è possibile ottenere una fusione catastale di fatto e un'unica rendita ai fini fiscali (agenzia del Territorio, nota 24 febbraio 2012, protocollo 15232).

3) LE PERTINENZE

Vale anche la cantina censita con l'alloggio

Un'altra novità riguarda le pertinenze dell'abitazione principale: il limite di una pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7 (si veda l'articolo in alto), riguarda anche quelle iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa. Ciò significa che nel computo delle pertinenze vanno considerate anche quelle accatastrate con l'abitazione, per le quali è stata attribuita una rendita catastale unitaria. Quando c'è una cantina censita con l'alloggio, ad esempio, un eventuale magazzino accatasto a parte va tassato allo 0,76% (perché entrambe le pertinenze sono "censite") in C/2. Servono istruzioni, però, che dicano come procedere nei casi più complessi, ad esempio quando con l'alloggio sono censite una soffitta e una cantina (entrambe in C/2).

Le abitazioni sfittite sono considerate seconde case e tassate con aliquota Imu ordinaria (0,76%), che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello 0,3%, anche prevedendo un prelievo più elevato, colpendo di più, ad esempio, lo sfitto rispetto al locale, ma molto dipenderà dalle specificità locali, in alcune zone di campagna, le case sfittite non sono abitazioni di villeggiatura, né immobili da reddito, ma semplicemente case ereditate e non più utilizzate dalle nuove generazioni che si sono trasferite altrove per lavoro.

GLOSSARIO

ACCONTO IMU
Il decreto fiscale (D.L. 16/2012) ha precisato che l'acconto Imu da versare entro il 30 giugno è pari al 50% dell'imposta dovuta su base annua, calcolata con le aliquote standard nazionali (0,4% sull'abitazione principale, 0,76% sugli immobili diversi, 0,2% sui fabbricati rurali strumentali). Sulla prima casa, si può scegliere di versare l'acconto del 50% entro il 30 giugno e il saldo a conguaglio entro il 17 dicembre. Oppure, in alternativa, la ripartizione in tre rate, aggiungendo di fatto una rata d'acconto entro il 17 settembre.

ALIQUOTE IMU
L'Imu prevede aliquote standard definite a livello nazionale, più un margine di manovra affidato ai Comuni. Sull'abitazione principale l'aliquota "nazionale" è dello 0,4%, aumentabile o riducibile dello 0,2% da parte dei Comuni,

che possono decidere anche aumentare la detrazione di 200 euro fino ad azzerare l'imposta.

ANZIANI E DISABILI RICOVERATI
Se un anziano o un disabile risiede in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, la sua abitazione - secondo le norme nazionali - è tassata come seconda casa (aliquota 0,76%). Il Comune può equipararla all'abitazione principale, a patto che la casa non sia affittata, ma senza intaccare la quota di gettito statale: quindi, se il Comune dovesse ridurre l'aliquota allo 0,4% (come per la prima casa), lo 0,38% del gettito andrebbe comunque allo Stato.

BENI MERCE
I fabbricati costruiti dalle imprese edili per essere ceduti - e rimasti invenduti per le difficili condizioni di mercato - pagano l'Imu ad aliquota piena (0,76%). L'unica agevolazione, prevista dal D.L. 16/2012, è la possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per un periodo massimo di tre anni dall'ultimazione. Resta però fissa la quota statale di gettito, pari appunto allo 0,38%, il che rende difficilmente praticabile lo sconto.

CASE AFFITTATE
Sulle case date in affitto si applica l'aliquota ordinaria dello 0,76%, sia per contratti liberi che per contratti a canone concordato. Nel decreto sul federalismo municipale, il prelievo sugli immobili locati l'aliquota fino allo 0,4%, e differenzandola in base al tipo di contratto - anche diversi dalle case - era automatica mente dimezzato: ora, invece, è lasciata ai Comuni la facoltà di ridurre

CASE SFITTE
Le abitazioni sfittite sono considerate seconde case e tassate con aliquota Imu ordinaria (0,76%), che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello 0,3%, anche prevedendo un prelievo più elevato, colpendo di più, ad esempio, lo sfitto rispetto al locale, ma molto dipenderà dalle specificità locali, in alcune zone di campagna, le case sfittite non sono abitazioni di villeggiatura, né immobili da reddito, ma semplicemente case ereditate e non più utilizzate dalle nuove generazioni che si sono trasferite altrove per lavoro.

CASE RURALI
Dal punto di vista dell'Imu, le abitazioni rurali sono identiche alle altre abitazioni: hanno il trattamento previsto per la prima casa oppure l'aliquota ordinaria a seconda della presenza dei requisiti di legge.

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Immobili a uso diverso

Il moltiplicatore decide su negozi e capannoni

Imposta più cara con i nuovi coefficienti Imu

Marco Zandonà

Mentre l'Imu sulla prima casa è attenuata dall'aliquota ridotta e dalla detrazione di 100 euro, nessun beneficio diretto è previsto dalla legge per gli immobili non abitativi posseduti da persone fisiche o da imprese. L'articolo 13 del D.L. 201/2011 prevede, anche per gli immobili non abitativi, che l'Imu sostituisca dal 2012 l'Irpef e le relative addizionali dovute sugli immobili non locati, e che si applichi con l'aliquota ordinaria del 0,26% (e un range di manovra per i Comuni che varia dallo 0,46% all'1,06%).

In attesa delle decisioni comunali, la prima rata dell'imposta (pari al 50%, senza possibilità di scegliere la divisione in tre rate) versata entro il prossimo 15 giugno, con l'aliquota base dello 0,26%. La base imponibile dei fabbricati non abitativi è pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali, aggiornati ad hoc ai soli fini Imu. È da questi nuovi coefficienti che dipende buona parte del rincaro rispetto all'Ici. Il calcolo dell'imposta dovrà essere quindi operato, moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

0,10 per i fabbricati delle categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (rimesse e autori-

niesse) e C/7 (tettoie);
0,140 per i fabbricati di gruppo B e categorie C/3 (laboratori), C/4 (palestre) e C/5 (stabilimenti balneari);
0,180 per i fabbricati di categoria D/3 (istituti di credito e assicurativi);
0,80 per i fabbricati di categoria A/10 (uffici);
0,60 per i fabbricati del gruppo D (esclusi D/5). Dal 2013, tale moltiplicatore sarà pari a 6;

0,55 per i fabbricati di categoria C/1 (negozi).

Margini di sconto

I Comuni possono ridurre l'aliquota sino al 0,46% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, cioè per gli immobili strumentali per natura o destinazione, utilizzati dalle imprese per l'esercizio dell'attività (articolo 43 del Fuir 99/1986). Si tratta degli immobili diversi da quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa e di quelli costituenti patrimonio. La stessa facoltà è prevista per gli immobili posseduti da soggetti Ires (società di capitali), nonché, più in generale, per quelli concessi in locazione a terzi, sia da parte delle persone fisiche che delle imprese.

L'Imu, anche per gli immobili non residenziali sostituisce l'Irpef, ma solo per i fabbricati non

locati posseduti da soggetti non esercenti attività commerciale (persone fisiche non imprenditori). Se invece l'immobile non abitativo (ufficio, negozio) posseduto da privato è concesso in locazione, resta ferma la rilevanza del reddito ritraibile anche ai fini Irpef.

Per le imprese (dite individuali e società di persone, soggetti Ires) e i soggetti Ires in generale, l'Imu sul fabbricato strumentale o patrimonio, non assorbito in nessun caso l'Irpef o l'Ices sul reddito, che ai tratti di fabbricato locato o detenuto direttamente dall'impresa.

Le esenzioni

Anche l'Imu (articolo 9, comma 8 del D.Lgs. 23/2001), come già l'Ici, prevede una serie di esenzioni. In particolare, alla luce anche delle modifiche apportate dalla legge 44/2012, di conversione del D.L. 16/2012, l'Imu non si applica per: gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni e dagli enti locali, purché ubicati nei propri territori, dalle comunità montane, dai consorzi tra tali enti, nonché dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali; ai fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (si tratta degli immobili

«a destinazione particolare», quali ad esempio le stazioni e i ponti); ai fabbricati destinati a usi culturali (sediate aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cine-teche, eccetera); ai fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;

ai fabbricati di proprietà della Santa Sede; ai fabbricati appartenenti a Stati esteri ad organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

ai fabbricati utilizzati dai soggetti (diversi dalle società) che non hanno per oggetto esclusivo, o principale, l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative, culturali, sportive, eccetera. In caso di utilizzazione «mista», l'esenzione spetta per la sola frazione nella quale si svolge l'attività non commerciale (articolo 9-bis, D.L. 201/2011, convertito dalla legge 27/2012);

ai fabbricati distrutti o danneggiati da calamità naturali, di cui l'articolo 16 del D.L. 16/2012, di conversione del D.L. 16/2012, di conversione del D.L. 16/2012,

CASO PER CASO

1 | AREE E TERRENI

Zone edificabili tassate con il valore di mercato

Gian Paolo Tosoni

Anche i terreni agricoli e le aree edificabili sono soggetti all'Imu. Innanzitutto, bisogna precisare che - per legge - si considerano aree edificabili quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (articolo 36, comma 2 del D.L. 222/2006). Purtroppo questa definizione non si riscontra facilmente nei nuovi piani del territorio o simili, che hanno superato il concetto di piano regolatore.

La base imponibile Imu per le aree edificabili è pari al valore corrente di mercato al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli le aree possedute e coltivate da imprenditori agricoli professionali (Iap), comprese le società agricole, e da coltivatori diretti iscritti nella previdenza agricola (articolo 1 del D.Lgs. 99/2004). In questo caso, la base imponibile è determinata dal moltiplicando per 10 il reddito dominicale rivalutato del 25%. Ora il beneficio è applicabile anche quando le società agricole sono in possesso della qualifica di Iap o quando un amministratore per le società di capitale o socio per quelle di persone abbia la medesima qualifica personale.

Terreni con deduzione
Per i terreni agricoli la base imponibile si ottiene moltiplicando il reddito

dominicale, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il coefficiente è ridotto a 10 per i terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap iscritti nella previdenza agricola. La definizione è univoca e riguarda anche le società agricole in possesso della qualifica di Iap. Sembra pertanto che - contrariamente a quanto avveniva per l'Ici - assumano rilevanza anche i terreni iscritti in catasto con attribuzione della qualifica di reddito dominicale, ancorché lasciati incolti. I quali sono soggetti al coefficiente 135 se non compresi in un fondo rustico condotto da coltivatori diretti o Iap. Infine, sempre per riferimento ai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali comprese le società, iscritti

nella gestione previdenziale, che coltivano i terreni agricoli di proprietà (o in forza di altro diritto reale), viene introdotta una riduzione della base imponibile fino al valore del terreno pari a 3 mila euro. La franchigia opera nel seguente modo: fino a 6 mila euro la base imponibile è pari a zero; da 6 mila a 15 mila è del 30% (e cioè di 4.800 euro); da 15 mila a 25 mila è del 50% (l'imposta è quindi dovuta sulla metà pari a 5.000 euro); infine da 25 mila a 32.000 l'imposta è pari al 75% (e cioè a 4.875 euro). In sostanza la deduzione ammonta complessivamente a 19.275 euro. Questa deduzione si applica proporzionalmente agli aventi diritto in base alla loro quota di possesso.

Mancano l'esenzione da Imu i terreni situati nei territori montani, ma sarà un apposito decreto a delimitare le zone. Al momento restano anche le esenzioni per la cosiddetta «collina depressa» (articolo 7, lettera b) del D.Lgs. 594/1992), ma rischiano di non essere confermate dallo stesso decreto ministeriale.

2 | FABBRICATI RURALI

Stalle, portici e cascine si «fermano» allo 0,2%

Gian Paolo Tosoni

I fabbricati rurali a uso strumentale sono soggetti all'imposta municipale con l'aliquota ridotta dello 0,26%, essendo di categoria D/10, il coefficiente moltiplicatore della rendita catastale è pari a 60. Gli obblighi per i Comuni montani o parzialmente montani, invece, sono esclusi dall'Imu (articolo 4 del D.L. 16/2012). Attenzione: si tratta di quelli situati nei Comuni montani o parzialmente montani di cui all'elenco predisposto dall'Isat, e la norma non fa alcun riferimento alla collina.

La definizione di fabbricato rurale strumentale è contenuta nell'articolo 9, comma 3-bis, del D.Lgs. 99/2004. Sono compresi i fabbricati strumentali delle

cooperative agricole di trasformazione dei prodotti conferiti dai soci.

Alla luce dell'esenzione da Imu, per i fabbricati strumentali rurali situati in montagna sarebbe inutile l'accatastamento, in quanto dal 1° gennaio 2012 è soppressa la disposizione che condizionava l'appartenenza alla categoria catastale D/10 (articolo 13, comma 14, D.L. 201/2011). Però va anche sottolineato che l'esenzione consiste proprio nella circostanza che il fabbricato sia rurale. È il comma 14-ter del D.L. 201/2012 stabilisce l'obbligo dell'accatastamento indipendente dall'assolvimento dell'imposta municipale. Peraltro la norma

prevede una deroga per i fabbricati situati nelle province di Trento e Bolzano le quali possono prevedere comunque la tassazione dei fabbricati rurali strumentali, con la aliquota massima dello 0,26%, e con la facoltà di introdurre deduzioni o deduzioni.

Per questi accatastamenti è necessario. Per i fabbricati strumentali rurali la prima rata dell'Imu è stabilita nella misura del 30% mentre per i fabbricati iscritti nel catasto i terreni che dovranno transitare nel catasto urbano entro il 30 novembre, l'imposta municipale va versata in una unica soluzione entro il 17 dicembre 2012.

Per tutti i fabbricati rurali si presentano quindi gli obblighi

di accatastamento. In primo luogo quelli tuttora annotati nel catasto terreni devono essere iscritti nel catasto fabbricati entro il prossimo 30 novembre 2012. La procedura di accatastamento è quella ordinaria mediante le modalità stabilite con il Dm 19 aprile 1994, n. 701 (Ducfa). Verrà quindi determinata una rendita catastale ipotizzata.

Molto opportuna inoltre la verifica della categoria catastale dei fabbricati già iscritti in catasto per i quali, se non risultano iscritti nella categoria A/GR per le abitazioni e i, 10 per quelli strumentali, possono scattare delle conseguenze in ordine all'accertamento ai fini dell'Ici nonché per il riconoscimento, per quelli strumentali, dell'aliquota ridotta Imu dello 0,26% per cento. Questa variazione catastale deve essere presentata agli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio entro il 30 giugno 2012.

G. To.

D.L. 201/2011, art. 13

In sintesi



LE ALIQUOTE

Il livello del prelievo sugli immobili diversi dalle case

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per i fabbricati rurali strumentali

0,1%

Aliquota ordinaria per i fabbricati rurali strumentali

0,2%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune a favore dei costruttori per i fabbricati invenduti

0,38%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per fabbricati locali, immobili d'impresa e dei soggetti Ires

0,4%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per gli altri fabbricati

0,46%

Aliquota ordinaria

0,76%

Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune

1,06%

L'ESEMPIO

Negozio con una rendita catastale di 1.651 euro

Prendere la rendita catastale del negozio

1.651,00

Rivalutarla del 5%

1.651,00 x 1,05 = 1.733,55

Applicare il moltiplicatore corrispondente alla categoria

1.733,55 x 55 = 95.345,25

Applicare l'aliquota sul valore catastale

95.345,25 x 100 = 953,45

953.452,5 x 0,76 = 724,62

Calcolare l'acconto in due rate (la prima il 18 giugno)

724,62 x 2 = 362,00

Il pagamento va effettuato con il modello F24 indicando l'ammontare dell'acconto a metà tra la quota erariale (181 euro con codice tributo 3919) e la quota comunale (181 euro con codice tributo 3918)

GLOSSARIO

CASE RURALI

Non ci sono esenzioni nemmeno per quelle in montagna. Se ancora iscritte al catasto dei terreni, vanno censite al catasto urbano entro il 30 novembre prossimo.

CODICI TRIBUTO

La risoluzione 35/11 ha stabilito i codici tributo per il pagamento dell'Imu, che sono operativi dallo scorso 18 aprile. I codici consentono anche di dividere tra Stato e Comune la quota dell'imposta: ad esempio, i codici 3918 e 3919 indicano rispettivamente la quota comunale e statale dell'Imu dovuta sui fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai rurali strumentali. Sono i coefficienti per i quali va moltiplicata la rendita catastale (già rivalutata del 5%, legge 662/1996) per ottenere il valore catastale, cioè la base imponibile su cui applicare l'Imu. Mediamente, i

COMODATO

coefficienti utilizzati per l'Imu sono del 60% più alti rispetto a quelli dell'Ici. Ad esempio, per le abitazioni e le pertinenze (categorie catastali C/2, C/6 e C/7) si passa da 100 a 160. I coefficienti sono stati aumentati solo ai fini Imu e non ai fini, ad esempio, delle convenienze. Le case concesse in uso gratuito ai parenti, anche con contratto di comodato registrato, sono considerate come seconde case e versano l'Imu con l'aliquota ordinaria (0,76%). Con l'Ici, invece, in molti Comuni erano «assimilate» all'abitazione principale, e quindi esentate. Ora i Comuni possono deliberare aliquote ridotte per queste fattispecie, ma ci rimettono comunque la qualificazione catastale.

CONGUAGLIO IMU

Entro il 17 dicembre dovrà essere versato il saldo dell'Imu, che avverrà con conguaglio rispetto alle aliquote decise dal Comune. Ad esempio, su un negozio del valore catastale di 100 mila euro, l'acconto di giugno è 380 euro (il 50% di 760, l'imposta calcolata applicando l'aliquota standard dello 0,76%). Se poi il Comune delibera un'aliquota dello 0,95%, a dicembre si dovranno pagare 580 euro (950 - 380, cioè l'imposta calcolata secondo l'aliquota dello 0,95%, meno l'importo già versato a giugno).

DETRAZIONE IMU SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per l'abitazione principale è prevista una detrazione di 200 euro, concessa a tutti a prescindere dal reddito. La detrazione è maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni (fino a un massimo

FABBRICATI INABITABILI

di otto figli), purché abbia residenza e dimora nella abitazione principale. Se le condizioni ci sono solo per una parte dell'anno, la detrazione è rapportata per dodicesimi: ad esempio, se un figlio compie 26 anni o cambia residenza il 20 giugno, la detrazione spetta per sei mesi, quindi è di 25 euro.

FABBRICATI INABITABILI

Per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile dell'Imu è ridotta del 50%. Per ottenere lo sconto, il proprietario deve fare una perizia a proprie spese o presentare un'autocertificazione. I Comuni accertano le condizioni dello stabile e possono disciplinare le caratteristiche di l'abitazione sopravvenuta del fabbricato.

L'ex casa coniugale, di proprietà di un coniuge e assegnata all'altro, è sempre tassata come abitazione principale. L'Imu deve essere versata dal coniuge cui è stata assegnata. Attenzione: la casa assegnata diventa tassabile solo in capo al coniuge assegnatario. L'altro coniuge quindi potrà beneficiare delle agevolazioni per l'abitazione principale sull'eventuale altro immobile nel quale risiede e dimora.

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Comuni al confronto sugli incassi previsti

Sindaci, conti al test del gettito

Da rivedere le stime dell'Economia che determinano i tagli ai bilanci

Andrea Ferri
Corrado Pollastri

La dura prova è bilanci dei Comuni. Il classico (e corretto) percorso basato sulla valutazione delle entrate si scontra con l'incertezza delle stime del gettito Ici e per singolo Comune - e ammontare dei trasferimenti statali (o del fondo di riequilibrio) per i Comuni delle Regioni ordinarie. La manovra decisa da Roma, in primo luogo l'Imu, considerando le sole risorse coinvolte (la metà del bilancio corrente), rispetto a circa 23 miliardi del 2011, i fondi di base disponibili nel 2012 passano a circa 20,5 miliardi. Parte della riduzione è proporzionata all'Imu di ciascun Comune.

Ma invece di delineare soluzioni tecniche aderenti a questa regola, il riferimento per l'intero gettito è il gettito stimato dell'Imu per singolo Comune. Questa stima determina la variazione compensativa dei trasferimenti, attraverso la quale lo Stato prevede la differenza per ripartire la nuova entrata allo stesso gettito Ici che ha dato i consuntivi 2009 e 2010. Si tratta di ben 21 miliardi, pari alla differenza tra il gettito dell'Imu destinato ai Comuni (24,4 miliardi, di cui 3,4 per l'abitazione principale) e

il gettito Ici (9,2 miliardi). Questo complicato dispositivo impone all'Economia una missione impossibile, "centrare" il gettito Ici di 8.094 Comuni ogni scostamento dal gettito effettivo produrrà differenze non dovute sulle risorse di ciascun Comune.

La legge prevede ora l'accertamento "convenzionale" di Imu e trasferimenti, nella misura indicata dalle stime governative. Si tratta di un obiettivo facilitante, ma i Comuni dovranno produrre in equilibrio nella gestione dei bilanci, anche per le incertezze su come verranno riviste le stime alla luce del gettito effettivo Imu. Il rischio è duplice: l'ulteriore aumento del prelievo, con la manovra delle aliquote, non commisurato all'effettiva riduzione delle risorse, e un adeguamento delle stime ministeriali alla realtà degli incassi che risulti incompleto, rivelando così livelli di entrata più bassi del previsto. Le stime Imu formulate dai Comuni, che l'Ifel sta rilevando, evidenziano ampie differenze di percezione dell'impatto del nuovo tributo rispetto all'Economia. La distanza tra Imu "ministeriale" e Imu "comunale" raggiunge anche il 50% del gettito Ici. Guardando alla sola abitazione principale, emerge la sensazione che i dati dell'Economia portino una generalizzata sovrastima. Inoltre, le stime non considerano le modifiche nella disciplina dell'Imu e nella ripartizione del gettito tra Stato e Comuni introdotte dal Dl 16/2012.

Le decisioni comunali su bi-

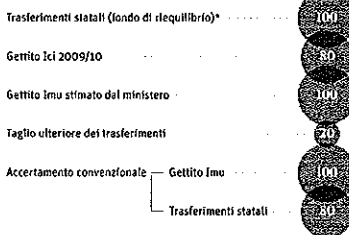
lanci ed entrate devono essere caratterizzate da grande freddezza. Il principio compensativo del Dl 201/2011 deve guidare ogni previsione. Gli scostamenti tra le stime Imu ministeriali e comunali non possono essere valutati senza considerare le variazioni dei trasferimenti che ne discendono. Ciò che conta è la somma delle risorse movimentate (Imu e trasferimenti). In pratica, più alto è il gettito Imu stimato e più alto sarà il taglio derivante dall'articolo 28 della manovra, in costante della restante parte delle risorse.

Non sono trascurabili i rischi di eccessiva "generosità" delle stime ministeriali. Il Dl 16/2012 nega qualsiasi diritto al riconoscimento del gettito convenzionale previsto e accantona il dubbio che il Governo si ingradisca di esercitare con facilità la facoltà di aumento in corso d'anno delle aliquote di base tramite Dpcm. Si tratta, tuttavia, di margini di rischio da non confondere con l'eventualità di rigettare - che i trasferimenti statali resteranno allo stesso livello delle attuali elaborazioni ministeriali anche fronte al gettito stimato di aumento in corso d'anno delle aliquote di base tramite Dpcm. Si tratta, tuttavia, di margini di rischio da non confondere con l'eventualità di rigettare - che i trasferimenti statali resteranno allo stesso livello delle attuali elaborazioni ministeriali anche fronte al gettito stimato di aumento in corso d'anno delle aliquote di base tramite Dpcm.

I conti sul territorio

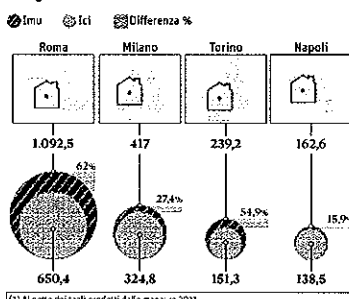
IL MECCANISMO

Gli effetti del gettito Imu stimato dall'Economia sulle risorse comunali



NELLE CITTÀ

Il gettito Imu stimato dal ministero dell'Economia a confronto con il gettito Ici 2010. Dati in milioni di euro



(*) Almeno dei prodotti dalle manovre 2011

GLI EFFETTI

1 | I TRASFERIMENTI

Fondo di riequilibrio incerto fino a marzo 2013

Alessandro Beltrami

Definito il quadro entro il quale i Comuni possono delineare il bilancio di previsione 2012. Quasi contestualmente, mentre alla Camera si votava la fiducia per blindare il Dl fiscale, l'Unione ed Economia pubblicavano i dati riguardanti le stime del nuovo tributo e il fondo sperimentale di riequilibrio.

Il fondo sperimentale pubblicato (vecchi trasferimenti relativi ai Comuni delle Regioni a statuto ordinario) tiene conto di tutti gli interventi normativi realizzati nel corso di questi mesi, della riduzione operata per il 2011 attuazione dell'articolo 14, comma 2 del Dl 78/2010, all'attribuzione dell'addizionale energia elettrica alla compartecipazione Iva, fino alla riduzione (decisa nella Finanziaria 2010) dei costi della politica e agli effetti della nuova "Salva Italia". L'effetto di tutto ciò ha rideterminato il fondo sperimentale di riequilibrio per il 2012 in 6,8 miliardi, contro i 12 miliardi previsti per lo scorso anno. La parte più consistente della riduzione è dovuta dalla compensazione definita dall'articolo 19, comma 17 del Dl 16/2011 a seguito dell'introduzione dell'Imu "sperimentale" già a decorrere da quest'anno (si veda anche l'articolo a fianco).

Per attribuire ad ogni singolo Comune l'Ici 2010 da confrontare, il ministero ha operato una ripartizione di 3,2 miliardi previsti nella relazione tecnica al decreto, senza quindi

utilizzare in modo puntuale i dati incrociati certificati consuntivi.

I dubbi sulla fondatezza delle stime ministeriali rispetto all'effettivo gettito dell'Imu hanno spinto il legislatore a rivedere la disciplina dell'Imu: la sua contabilizzazione nei bilanci locali.

La rivisitazione della disciplina si è concretizzata in un emendamento governativo introdotto in sede di conversione del decreto fiscale che aggiunge il nuovo comma 12-bis all'articolo 13 del Dl 201/2011. La disposizione prevede che, ai fini del bilancio di previsione, i Comuni iscriveranno l'entrata da Imu in base agli importi stimati dal ministero dell'Economia - dipartimento delle Politiche fiscali, dalla quale deve necessariamente derivare anche l'ammontare del fondo di riequilibrio 2012 da considerare nella previsione. In pratica il valore pubblicato dal ministero dell'Interno. Per tutelare lo Stato gli accordi già sottoscritti in sede di conferenza Stato-Città, l'emendamento rimarca che l'accertamento convenzionale non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato e gettito reale, e che l'accertamento è rivisto, insieme agli accertamenti relativi al fondo sperimentale e ai trasferimenti erariali per i Comuni di Sicilia e Sardegna, in esito ad atti aggiornati da parte del ministero, come previsto nel accordo in conferenza Stato-città e autonomie locali.

Per sanare l'attendibilità delle previsioni al livello locale, è data facoltà anche ai Comuni di rivedere, sulla base del gettito effettivo di giugno, le aliquote e la derazione entro il 30 settembre in deroga alle disposizioni che obbligano le modifiche di aliquote entro la data di approvazione del bilancio di previsione.

Personalmente l'attendibilità delle previsioni al livello locale, è data facoltà anche ai Comuni di rivedere, sulla base del gettito effettivo di giugno, le aliquote e la derazione entro il 30 settembre in deroga alle disposizioni che obbligano le modifiche di aliquote entro la data di approvazione del bilancio di previsione.

del 1° marzo 2012.

In sostanza, la nuova disposizione lascia indeterminato l'ammontare del fondo sperimentale di riequilibrio da finalmente riconosciuto, fino alla fine delle verifiche previste in sede di bilancio, ossia fino all'ultima verifica prevista entro febbraio 2013.

Per garantirlo, in ogni caso, la correttezza degli importi iscritti nei bilanci degli enti locali si inquadra nello stesso emendamento che prevede che, con Dpcm su proposta dell'Economia, si possa prevedere entro il prossimo 10 dicembre, sulla base del gettito della prima rata Imu, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e delle derazioni stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per il 2012.

La disposizione dovrebbe essere sufficientemente garanzie degli equilibri di bilancio dei Comuni: nel caso in cui il gettito aggiunti non confermasse le stime ministeriali, il Governo incrementa le aliquote di base fino a garantire le previsioni di bilancio statale, sia dei bilanci locali.

Personalmente l'attendibilità delle previsioni al livello locale, è data facoltà anche ai Comuni di rivedere, sulla base del gettito effettivo di giugno, le aliquote e la derazione entro il 30 settembre in deroga alle disposizioni che obbligano le modifiche di aliquote entro la data di approvazione del bilancio di previsione.

2 | LA GESTIONE

Da tempi lunghi e rate doppio colpo alla cassa

Le ultime novità in tema di Imu e la pubblicazione degli importi (ancora provvisori) del fondo sperimentale di riequilibrio per l'anno 2012 (si veda l'articolo sopra), determineranno con ogni probabilità forti tensioni ai Comuni sul versante delle disponibilità di cassa.

La drastica riduzione del fondo sperimentale di riequilibrio (ridotto di 4,4 miliardi in un solo anno) e le incertezze sul reale gettito prodotto dalla nuova imposta immobiliare, dovute sia alle stime ministeriali sia alla maggiore rateizzazione del tributo introdotta con la conversione del Dl fiscale, determinano una modifica strutturale dei flussi di cassa dei Comuni.

I trasferimenti fiscalizzati, infatti, sono erogati dal ministero dell'Interno secondo scadenze predefinite (tre rate corrisposte a marzo, maggio e ottobre), e anticipato rispetto alle scadenze previste per il pagamento dell'Imu, e sono disponibili certe a favore degli enti locali.

In regime ordinario, benché la modifica della tempistica di incasso dell'Imu rispetto al fondo sperimentale di riequilibrio sia comunque sfavorevole per i Comuni, i flussi di cassa possono essere adeguatamente calibrati programmaticamente con una maggiore attenzione, adeguando i pagamenti in funzione degli incassi.

Per l'anno 2012, però, la forte contrazione del fondo sperimentale di riequilibrio (circa il 60% a livello complessivo) riduce drasticamente l'afflusso nelle casse degli enti di ingenti somme, senza avere, contestualmente e con certezza, un incremento di gettito di pari importo a titolo di imposta municipale. Prova ne sia l'introduzione, da parte del legislatore, della possibilità di accertare convenzionalmente le stime governative dell'Imu.

L'accertamento convenzionale, se garantisce gli enti locali sotto il profilo degli equilibri di bilancio, espone i sindaci a forti criticità in termini di cassa. Il decreto fiscale, infatti, stabilisce espressamente che l'iscrizione delle stime nei bilanci locali non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito

rispetto al fondo sperimentale di riequilibrio sia comunque sfavorevole per i Comuni, i flussi di cassa possono essere adeguatamente calibrati programmaticamente con una maggiore attenzione, adeguando i pagamenti in funzione degli incassi.

Per l'anno 2012, però, la forte contrazione del fondo sperimentale di riequilibrio (circa il 60% a livello complessivo) riduce drasticamente l'afflusso nelle casse degli enti di ingenti somme, senza avere, contestualmente e con certezza, un incremento di gettito di pari importo a titolo di imposta municipale. Prova ne sia l'introduzione, da parte del legislatore, della possibilità di accertare convenzionalmente le stime governative dell'Imu.

L'accertamento convenzionale, se garantisce gli enti locali sotto il profilo degli equilibri di bilancio, espone i sindaci a forti criticità in termini di cassa. Il decreto fiscale, infatti, stabilisce espressamente che l'iscrizione delle stime nei bilanci locali non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito

accertato convenzionalmente e gettito reale. In sostanza, come peraltro ribadito nell'accordo in sede di conferenza Stato-Città e autonomie locali del 2 marzo scorso, ad oggi non è previsto un incremento della dotazione del fondo sperimentale di riequilibrio.

Nel caso in cui i dati ministeriali risultassero sovrastimati, si rischierebbe nel corso del 2012 una crisi di liquidità del comparto comunale.

In caso di sovrastima, infatti, non resterebbe che attendere febbraio 2013 per rivedere complessivamente, sulla base del gettito Imu a quella data definitivo, la corretta ripartizione a ogni singolo Comune del fondo sperimentale di riequilibrio.

A ciò si aggiungano, come più volte ribadito dal Presidente dell'Ancl, Graziano Delrio, gli effetti (ad oggi non stimabili) derivanti dalla rateizzazione dell'Imu sia per le abitazioni principali sia per i fabbricati strumentali che, affluiscono direttamente nelle casse dei Comuni e non riguardano la quota statale dell'imposta.

A.Bel.

ECONOMIA E FINANZA

EDICOLA & LIBRERIA

ENTI LOCALI



Gestire il bilancio secondo il Testo unico

Il nuovo «Manuale di programmazione contabilità e controllo negli enti locali» analizza il sistema di bilancio degli enti locali alla luce delle nuove disposizioni contenute nel Tuel e nei principi contabili definiti dall'osservatorio sulla finanza e la contabilità degli enti locali.

Pagine 690
Prezzo: 79 euro

IL CONTENZIOSO



Liti sui tributi: come evitare i vizi di notifica

Attraverso la giurisprudenza di legittimità e di merito il volume «I vizi di notifica degli atti tributari» svela le insidie che possono vanificare gli effetti della notificazione e offre i rimedi. È un lavoro di tecnico giuridico, ma di facile lettura, per funzionari degli enti locali e per chi occupa di contenzioso tributario.

Pagine 160
Prezzo: 25 euro

UNILEVER SUSTAINABLE LIVING PLAN. LA SFIDA DELLA CRESCITA SOSTENIBILE

Roma, 8 maggio 2012 – Auditorium Parco della Musica
Orario: dalle ore 11,00 alle ore 15,30

Unilever Italia, in collaborazione con Gruppo 24 Ore, apre il dialogo sullo sviluppo sostenibile con i suoi principali stakeholder.

Un confronto per affrontare insieme le nuove sfide di un modello italiano di business sostenibile.

L'8 maggio 2012 Unilever Italia, in collaborazione con Gruppo 24 Ore, presenta i risultati del 1° anno del Unilever Sustainable Living Plan, il piano globale di sostenibilità che coinvolge l'intera catena del valore, con il quale la multinazionale anglo-olandese intende raddoppiare entro il 2020 le dimensioni del proprio business, dimezzando al tempo stesso l'impronta ambientale delle proprie attività e approvvigionandosi al 100% di materie prime sostenibili.

Con il Forum, Unilever Italia apre il dibattito con i principali rappresentanti italiani del panorama distributivo, produttivo, associativo, istituzionale, accademico e mediatico, e intende dare vita a solide collaborazioni per realizzare in Italia nuovi modelli di business e ispirare comportamenti di consumo più responsabili e orientati al vivere sostenibile.

I temi del Forum:

- Approvvigionamento sostenibile
- Attività produttive e logistiche sostenibili
- Cambiamento delle abitudini dei consumatori
- Smaltimento e riciclo dei materiali

Intervengono:

- James Hill, Executive Vice President Unilever Italia
- Ugo De Giovanni, Category and Brand Building Director Home Care Unilever Italia - Unilever Sustainability Champion
- Giuseppe Infantino, Vice President Supply Chain Unilever Italia
- Patrizia Silvi, Quality Assurance Manager Unilever Italia
- Oscar Giannino - Opinista e giornalista

Il Forum è a invito e a numero chiuso. Programma e richiesta di partecipazione: www.formazione.isole24ore.com/unilever

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23/b
Organizzato in collaborazione con gli enti partner 02 50721008

Servizio Clienti
tel. 02 5660.1887 - fax 02 7004.8601
info@formazione.isole24ore.com

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Le scelte degli amministratori

I MARGINI DI SCELTA DEI COMUNI

Immobili Locati
Possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,4%, eventualmente differenziandola in base al tipo di contratto (es. riduzione solo per i canoni concordati)

Immobili delle imprese
Possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,46% (fino allo 0,38% per i fabbricati "inerte"), eventualmente differenziandola in base al tipo di attività (es. agevolando gli immobili nelle imprese artigiane)

Immobili a disposizione
Possibile aumentare l'aliquota fino all'1,06%, ma solo se non viene aumentata la detrazione per l'abitazione principale fino alla concorrenza dell'imposta dovuta

Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti (comodati)
Possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,46%; è agevolazione selettiva, non assimilazione all'abitazione principale

Sconti selettivi per categoria

I sindaci possono agevolare tipologie di immobili o settori di attività

Giuseppe Debeneditto

Dopo la legge 44/2012, di conversione del decreto 16/2012 sulle «semplificazioni fiscali», bisogna decidere come azionare la leva fiscale dell'Imu attraverso l'adozione delle delibere sulle aliquote. Si tratta di scelte importanti e delicate, sulle quali tuttavia vengono diversi nodi da sciogliere.

In particolare occorre chiedersi se, accanto alle normali possibilità di aumento o riduzione entro i limiti stabiliti dal Dl 20/11, esistono anche i margini per differenziare le aliquote di singole categorie di immobili.

La disciplina statale presenta alcune situazioni tipizzate: è possibile infatti diminuire l'aliquota fino allo 0,4% per gli immobili delle imprese e per quelli locati, oltre alla facoltà di riduzione fino allo 0,38% prevista per i fabbricati "mer-

ce" (articolo 56 del Dl 1/12). Inoltre l'articolo 13, comma 10 del Dl 20/11 consente indirettamente di adottare un'aliquota più elevata per gli immobili a disposizione.

Ricorrendo alla potestà regolamentare dell'articolo 52, Dlgs 446/97 dovrebbe consentire ai Comuni di intervenire anche al di fuori di questi casi, ma le decisioni degli enti dovranno essere dettate da esigenze di logica e coerenza con la normativa.

Ad esempio non sarebbe ammissibile adottare per l'abitazione principale o per gli immobili locati un'aliquota superiore a quella prevista per gli altri immobili, considerando il trattamento di favore che il legislatore riserva a tali categorie. Occorre comunque fare i conti con la quota statale dello 0,38% che deve comunque essere garantita anche in caso di riduzione dell'aliquota (si ve-

rebbe scontare un'aliquota più bassa, trattandosi di agevolazione e non già di assimilazione alla prima casa). In realtà sui comodati si registrano pareri contrari, basati sull'abrogazione della lettera c) dell'articolo 59 Dlgs 446/97, nonché sull'eliminazione del riferimento allo stesso articolo 59 disposto dalla legge 44/12, sostenendo che un'eventuale agevolazione si porrebbe in contrasto alla volontà del legislatore. Tuttavia qui non si tratta di assimilare le abitazioni locati, ma di operare la penalizzazione derivante dalla doppia aliquota in base alle tipologie di attività, ad esempio agevolando gli immobili delle imprese artigiane oppure quelli delle imprese non costituite.

Anche le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti po-

trebbero scontare un'aliquota più bassa, trattandosi di agevolazione e non già di assimilazione alla prima casa. In realtà sui comodati si registrano pareri contrari, basati sull'abrogazione della lettera c) dell'articolo 59 Dlgs 446/97, nonché sull'eliminazione del riferimento allo stesso articolo 59 disposto dalla legge 44/12, sostenendo che un'eventuale agevolazione si porrebbe in contrasto alla volontà del legislatore. Tuttavia qui non si tratta di assimilare le abitazioni locati, ma di operare la penalizzazione derivante dalla doppia aliquota in base alle tipologie di attività, ad esempio agevolando gli immobili delle imprese artigiane oppure quelli delle imprese non costituite.

ne, considerato che non pagano l'Irpef sui redditi fondiari. Da scartare invece la diversificazione delle aliquote in base alle categorie catastali, in quanto si andrebbe indirettamente a incidere sui multiproprietari e sulla base impropria, ipotesi vietata dall'articolo 52 Dlgs 446/97. Insomma la possibilità di diversificare le aliquote è apparentemente molto ampia ma i confini non sono tuttora ben delineati. Peraltro in sede di conversione del Dl 16/12 il legislatore avrebbe potuto codificare la possibilità di diversificare le aliquote anche con riferimento alle diverse destinazioni d'uso degli immobili e caratteristiche socioeconomiche dei soggetti passivi. La soluzione avrebbe sicuramente offerto agli enti locali una più adeguata copertura alle scelte effettuate.

I MECCANISMI

1) L'OSTACOLO

Su anziani e imprese l'ente paga il «bonus»

Pasquale Mirto

La disciplina Imu da ai Comuni la possibilità di disporre agevolazioni per ben individuate categorie di contribuenti, oltre a quelle che possono essere autonomamente decise, ricorrendo alla potestà regolamentare (articolo 52 del Dlgs 446/1997) che non pone limiti alla riduzione delle aliquote. Occorre fare attenzione alla tempistica iniziale. Il Comune può «approvare» o «modificare» il regolamento e la deliberazione entro il 30 settembre 2012.

Molte decisioni saranno rinviare all'autunno, quando si avranno i primi dati sugli effetti e si potrà stimare il costo delle agevolazioni.

Ed è proprio questo il tema chiave, perché lo Stato ha accolto ai Comuni il peso di tutti gli interventi per agevolare il carico su particolari categorie. Si pensi all'abitazione principale di famiglia a basso reddito (pensionati), per le quali si può

anche aumentare la detrazione, accollandosene l'intero onere. L'articolo 13 del Dl 20/2011 prevede che i Comuni possano ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili utilizzati solo per l'esercizio di arti e professioni o da imprese commerciali, di immobili posseduti dai soggetti in fase di immobili locati; possono poi ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dal costruttore alla vendita, purché non locati, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori. I Comuni possono anche prevedere che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e la detrazione si applichino all'abitazione posseduta da cittadini italiani residenti all'estero o da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o similari, assegnati di ricovero permanente, avendosi cura dell'abitazione principale di famiglia. Il Comune potrà, poi, disporre riduzioni di aliquote

per ripristinare, parzialmente, le agevolazioni Ici. Così, ad esempio, si potranno prevedere aliquote ridotte, fino anche allo 0,30 per cento (stante l'intangibilità della quota statale) per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti o per quelle locato con contratto a canone concordato.

Con riferimento all'abitazione principale i Comuni potranno elevare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta. In questo caso, però non si potrà stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per gli immobili vuoti. Si ritiene che tale limitazione operi solo se il Comune disponga per tutti l'esenzione dell'abitazione principale, ma non nel caso in cui si sia aumentata la detrazione di un importo fisso o si sia agevolata una categoria di contribuenti, come pensionati con reddito non superiore a una certa soglia. Infine, con la soppressione della riserva della quota statale, disposta dal Dl 16/2012, le abitazioni possedute dalle coop a proprietà indivisa dagli ex Iap, per le quali compete la detrazione, possono essere difettivamente assoggettate all'abitazione principale riconoscendo la medesima aliquota.

2) OPZIONI LIBERE

Comuni e coop senza quota statale

Le scelte dei Comuni sulle agevolazioni Imu sono condizionate dalla quota del tributo riservata allo Stato. Il Dl 20/2011 prevede infatti il versamento all'Eriaro dello 0,38% con l'eccezione di abitazioni principali e pertinenze e fabbricati rurali strumentali. La legge 44/2012 ha poi aggiunto altri casi, inascoltando tuttavia alcuni dei interpreti.

Con la conversione del Dl 16/2012 è stata comunque risolta la questione degli immobili comunali non istituzionali, per i quali non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato. La formulazione della norma è chiara: i Comuni non saranno più costretti a pagare la quota statale dell'Imu anche sui loro immobili.

Non altrettanto chiara è la modifica per gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e per gli alloggi assegnati dagli Iap, ai quali non si applica la riserva della

quota di imposta statale. La disposizione in questo caso è stata interpretata in modo diverso: i presidenti dei vari Iap/Ater affermano di essere esenti dall'Imu per la quota statale, sostenendo di dover pagare l'imposta con aliquota ridotta allo 0,38%. Il Dl 16/2012 invece che cooperative e Iap non godano di alcuno sconto, ma che «l'intero gettito spetta ai Comuni». La norma dovrebbe quindi spingere i sindaci a ridurre il prelievo senza dover girare alcuna somma all'Eriaro.

Rischi di essere grottesca può la soluzione che il 38 per cento dell'intero gettito dei redditi di categoria I e II venga versato in tal caso nei capisce le agevolazioni ordinarie. L'intera imposta o la sola quota comunale, e quindi se l'eventuale credito maturato possa essere o meno detratto dalla quota statale. In questo contesto è evidente che la norma spinge i Comuni a rinunciare a tale facoltà.

luogo non si comprende la portata innovativa della parte riguardante gli anziani, che di fatto coincide con quanto già previsto dall'ultimo periodo del comma 10. In secondo luogo l'assimilazione introdotta dalla legge 44/2012 non può comportare la disapplicazione della quota statale, limitata alle abitazioni principali indicate al comma 7 dell'articolo 13 e non estensibile a quelle «assimilate» dai Comuni ai sensi del comma 10. Di conseguenza nel caso in cui il Comune decida di concedere l'agevolazione a questi immobili, l'Eriaro deve comunque ricevere il 38 per cento dell'intero gettito, che con la nuova modalità, la detrazione di 200 euro o l'eventuale riduzione dell'aliquota sull'abitazione principale potrebbe infatti comportare l'azzeramento del tributo in tal caso non capisce le agevolazioni ordinarie. L'intera imposta o la sola quota comunale, e quindi se l'eventuale credito maturato possa essere o meno detratto dalla quota statale. In questo contesto è evidente che la norma spinge i Comuni a rinunciare a tale facoltà.

3) LE STRATEGIE

Le vie per tutelare i redditi più bassi

Andrea Ferri

Corrado Pollastri

La manovra sulla finanza locale consentita allo Stato di recuperare oltre 13 miliardi con tagli ai trasferimenti, inasprimenti del Patto di stabilità e di una grossa quota del gettito Imu. In questo nuovo assetto, le manovre (Dl 138/2011 e 201/2011) attribuiscono ai Comuni l'esercizio di nuove leve fiscali sulle imposte sul reddito (addizionale Irpef) e sul patrimonio (Imu). I Comuni potranno intervenire a compensazione dei nuovi tagli e degli inasprimenti del Patto incrementando le aliquote dell'addizionale Irpef fino allo 0,8%, con la possibilità di differenziarle per livello di reddito. Il più rilevante margine sull'Imu riguarda le aliquote. Gli interventi sull'Imu potrebbero risultare più attrattivi per i Comuni rispetto agli incrementi dell'addizionale, almeno per

quanto riguarda il gettito ottenibile per l'intero comparto, infatti, il raggiungimento dell'aliquota massima dell'addizionale vale 19 miliardi, circa un quinto della leva fiscale potenziale complessiva sull'Imu. Si consideri inoltre che molti enti già adottano l'aliquota massima (13% dei Comuni) o comunque l'aliquota Ipef (18% dei Comuni). L'aliquota 2012 era maggiore di 0,4%.

Questo tema riguarda in primo luogo l'Imu. Se infatti la sostenibilità dell'Irpef è direttamente controllata dall'aliquota, l'incidenza dell'Imu sul reddito può essere rilevante. Ad esempio nel caso di un pensionato con assegno sociale (5577 euro annui), con abitazione principale "media" (rendita 513 euro), l'incidenza dell'Imu sul reddito supera il 2,6 per cento.

I nuovi margini di manovra possono inoltre porre agli enti complesse alternative circa la distribuzione del carico fiscale tra diverse tipologie di contribuenti. Il bilanciamento tra interventi Irpef e Imu consentirebbe di distribuire il carico fiscale tra lavoro e rendita, mentre un'articolazione progressiva delle aliquote Irpef potrebbe concentrare il prelievo sui redditi più bassi e sui redditi inferiori.

Tuttavia rispetto a queste

EDICOLA & LIBRERIA

LA GUIDA

SOLUZIONI Terreni

Il prelievo sui terreni: possesso e vendita

Il libro «Soluzioni 2012 Terreni» affronta le problematiche legate alla fiscalità dei terreni edificabili non edificabili, di proprietà delle persone fisiche. E chiarisce in particolare la nozione di area fabbricabile e gli aspetti fiscali legati al possesso e al trasferimento dei terreni. Nel volume con Cd rom trovano posto anche approfondimenti dedicati alle imprese, ai piani di recupero e all'ormai sciolto.

Pagine 490
Prezzo: 52 euro

LA BANCA DATI

SOLUZIONI 24 FISCO

Un sistema modulare per i commercialisti

La banca dati professionale «Soluzioni 24 Fisco» contiene l'intera tra loro tutti gli strumenti informativi del Sole 24 Ore in materia di fisco, società, fallimento e procedure concorsuali, bilancio, contabilità, finanza e controllo. Grazie alla sua impostazione modulare, costituisce uno strumento di lavoro ideale in grado di coniugare completezza informativa, operatività e aggiornamento costante. Ora disponibile anche su Ipad.

www.soluzioni24fisco.it
ilsole24ore.com

Al servizio della tua azienda.

FISCO FACILE

LE NOVITÀ PER LE AZIENDE

IRIS - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETÀ

15

IL SOLE 24 ORE

FISCO FACILE

NUOVE IMPERDIBILI USCITE

Fisco Facile. Dove ogni quesito di natura fiscale trova risposta.

Fisco Facile è la collana dedicata all'approfondimento delle novità tributarie per le aziende introdotte dalle ultime manovre fiscali. Dopo settimane, una guida monografica illustra operativamente una novità e il relativo adempimento, con il supporto degli articoli di Nome e Tributi, delle analisi della rivista del Sistema Fazzera e della risposta dell'Esperto Risponde.

15 IRIS - IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETÀ
16 RISCOSSIONE TRIBUTARIA
17 PROCESSO TRIBUTARIO
18 IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
19 AUTO E FISCO
20 TASSAZIONE DELLE RENDITE FINANZIARIE
21 ISTITUTI DELEGATI DEL CONFERZIOSSO
22 SPESIMETRO
23 FISCALITÀ DELLE ENERGIE RINNOVABILI
24 CODICE TUR
25 CODICE IVA

OGNI LUNEDÌ IN EDICOLA A 9,90 €*

www.ilsole24ore.com/fiscobank

NUOVE USCITE

Sistema FAZZERA

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Le procedure

Addio premi anti-evasione

Il decreto fiscale ha abolito gli incentivi sull'emersione dell'Ici

Pasquale Mirto

Il «federalismo municipale» anziché ampliare l'autonomia dei Comuni, la restringe sempre più. Con l'abolizione dell'articolo 59 del Dlg 446/1997, contenuta nella legge di conversione del Dlg 16/2012, il regolamento Imu si assottiglia ulteriormente, creando molti problemi, sia agli enti locali sia ai cittadini (si veda anche il Sole 24 Ore del 23 aprile).

Nel regolamento andranno disciplinate, se non già previste nel regolamento generale delle entrate, la misura degli interessi, gli importi fino a concorrenza dei quali l'Imu non è dovuta e non sono effettuati i rimborsi, le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al Comune.

Con la reintroduzione della riduzione a metà della base imponibile dei fabbricati inagibili o inabitabili, disposta dal Dlg 16/2012, il Comune dovrà disciplinare le caratteristiche di fattibilità sopravvenuta del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione, che danno diritto alla riduzione.

Per quanto riguarda la possibilità prevista nell'articolo 59, non potremo più trovare in ingresso quelle previsioni che permettevano di intervenire sulle fattispecie imponibili, come la possibilità di disporre l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province e altri enti pubblici non destinati esclusivamente

ai compiti istituzionali. Stesso discorso per la possibilità di limitare ai soli fabbricati l'esenzione prevista per gli enti non commerciali. Ciò implica che nell'Imu sarà esente un'ente fabbricabile posseduto da ente non commerciale e utilizzata per una delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7 del Dlg 504/1997.

Dal lato del contribuente è sicuramente penalizzante il divieto di prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata con riferimento ad aree successivamente divenute inedificabili.

AUTONOMIA RIDOTTA

Cancellato l'articolo 59 del Dlg 446/1997

È impossibile per l'ente intervenire su basi imponibili e discipline di rimborso

Infine, a complicare ulteriormente il quadro normativo, occorre domandarsi se siano applicabili all'Imu quelle norme che permettono genericamente di agevolare o esentare i tributi comunali, quali: a) l'articolo 102 del Dlg 460/1997, con riferimento al Cus; b) l'articolo 549/1995, con riferimento a esercizi commerciali situati in zone precluse al traffico per la realizzazione di opere pubbliche; c) l'articolo 4 del Dlg 307/2001, con riferimento alle istituzioni pubbliche di assistenza o beneficenza (c.s. Ipaob).

Non sarà possibile però stabilire differenziali dei termini

Nei regolamenti

I criteri per la definizione delle regole locali sull'imposta

ASPETTI DA DISCIPLINARE

1. Ritardi Pagamenti

La misura degli interessi da applicare ai contribuenti che pagano fuori termine

2. Esenzioni

Gli importi minimi al di sotto dei quali l'imposta non è dovuta e non vengono effettuati i rimborsi (in mancanza, vale il tetto "nazionale" di 12 euro per versamento)

3. Compensazioni

Le modalità che i contribuenti dovranno seguire per compensare i propri crediti con le somme dovute al Comune

4. Fabbricati inagibili

Le caratteristiche di fattispecie sopravvenuta dei fabbricati inagibili, che non siano superabili con interventi di manutenzione

5. Premi antievasione

Vieta riconoscere incentivi al personale impiegato nell'attività di contrasto all'evasione fiscale Imu

6. Fattispecie imponibili

Non è più possibile definire localmente le fattispecie di immobili esenti dall'imposta

7. Rimborsi

Impossibile prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata su aree poi divenute inedificabili

8. Calendario

Non è possibile introdurre differenziali dei termini di versamento per situazioni particolari

L'INCASSO

L'F24 non impedisce la riscossione esterna

Giuseppe Debenedetto

Il passaggio dall'Ici all'Imu comporta alcune conseguenze anche sul fronte della riscossione e sui contratti di affidamento all'estero.

L'Ici prevedeva diverse modalità di pagamento: conto corrente postale, versamento diretto in tesoreria o all'agente della riscossione, F24. L'Imu cambia invece registro e si affida allo strumento esclusivo dell'F24, necessario per assicurare il versamento della quota statale.

Tuttavia la disciplina dell'Imu non individua il soggetto a cui versare direttamente l'imposta, diversamente dal tributo Res che riserva al Comune la riscossione spontanea dello stesso, soluzione peraltro criticabile in quanto non condivisa da in molti Comuni. Tra il servizio non è gestito all'estero.

L'utilizzo dell'F24 non dovrebbe quindi impedire una gestione esternalizzata, dal momento che il provvedimento dell'agenzia delle Entrate del 26 aprile 2007 prevedeva

l'accreditamento ai «cessionari» degli Ici riscossa con i modelli F24. Tuttavia il recente provvedimento, adottato il 2 aprile scorso, prevede l'accreditamento

estremi dell'avviso e non può essere quindi utilizzato per i versamenti da accreditamenti Imu, così come accadeva per l'Ici.

In tale contesto il Comune è libero di utilizzare qualsiasi strumento per effettuare l'attività di recupero, compresa la possibilità di esternalizzare il servizio.

Andrebbe inoltre chiarita la sorte degli affidamenti disposti prima dell'entrata in vigore del decreto di Natale, quando cioè non si sapeva ancora nulla

sull'anticipazione dell'Imu al 2012. Il passaggio dall'Ici all'Imu dovrebbe

permettere di mantenere i vecchi affidamenti ma restare da capire i margini per rinegoziazioni

Il cambiamento di imposta permette di mantenere i vecchi affidamenti ma restare da capire i margini per rinegoziazioni