

..... A VOLTE RITORNANO L' IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Il Decreto legge 201/2011, convertito in legge n. 214 del 22 dicembre 2011, ha anticipato al 2012 l'introduzione dell'IMU, l'Imposta Municipale Propria, che viene così a sostituire l'ICI e, in buona sostanza, a reintrodurla anche per le prime case di abitazione.

L'intento di quest'articolo è iniziare ad esaminare le caratteristiche di questa nuova imposta, che, in assenza di disposizioni specifiche, viene ad essere disciplinata dalla normativa in tema di ICI. L'IMU, comunque, è un tributo formalmente distinto dall'ICI: la prima differenza sostanziale è che l'IMU assorbe anche l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati.

I soggetti passivi sono i proprietari, i titolari di diritti reali di godimento, gli utilizzatori sulla base di contratti di leasing e i concessionari di beni demaniali. In presenza di usufruttuario e nudo proprietario, l'Imu è dovuta solo dal primo.

Sono soggetti all'IMU i fabbricati, compresa l'abitazione principale, le aree fabbricabili e i terreni agricoli siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati. Al momento la normativa dell'IMU non contiene una espressa definizione degli immobili tassati. Questo rende precario il richiamo alle definizioni dell'ICI che cosistuiscono, tuttavia, l'unico riferimento attendibile in materia.

Il pagamento dell'IMU dovrà avvenire esclusivamente con il modello F24: le modalità verranno stabilite con un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate e i Comuni non potranno prevedere alternative. Nel caso più persone abbiano diritti di proprietà e/o godimento sullo stesso immobile, ogni contitolare deve versare separatamente l'IMU che gli compete. Tuttavia il Comune potrebbe autorizzare versamenti cumulativi effettuati da un solo contitolare anche per conto degli altri.

Come per l'ICI, anche l'IMU *viene pagata* annualmente, per ogni immobile posseduto, *al Comune sul cui territorio si trova l'immobile medesimo* ed è proporzionale al numero dei mesi dell'anno per i quali si è avuta la proprietà o il diritto reale di godimento (usufrutto, uso o abitazione). Il possesso che si protrae per almeno 15 giorni in un mese vale per l'intero mese.

L'IMU, come l'ICI, *può essere versata*:

- *in un'unica soluzione entro il 16 Giugno*: il calcolo dell'imposta deve essere eseguito applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore per l'anno in corso.
- *in due rate* :

la prima entro il 16 Giugno: l'importo della prima rata deve essere pari al 50% dell'imposta annuale dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente

la seconda , a saldo, entro il 16 dicembre: l'importo della seconda rata deve essere pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, comprensiva dell'eventuale conguaglio sulla prima rata.

L'IMU, per quanto riguarda i fabbricati, va calcolata sul valore catastale degli immobili.

E' in questo ambito che il decreto 201/2011 ha inciso maggiormente, modificando il moltiplicatore che si deve applicare alla rendita catastale rivalutata del 5%.

I nuovi moltiplicatori sono i seguenti:

- 160 per le abitazioni, garage, magazzini, tettoie (categorie catastali da A/1 ad A/9, C/2, C/6 e C/7);
- 140 per laboratori artigiani, palestre, scuole, caserme, ospedali, ecc. (categorie catastali C/3, C/4, C/5, da B/1 a B/8);
- 80 per gli uffici (categoria catastale A/10);
- 55 per i negozi (categoria catastale C/1).

In caso di immobili sprovvisti di rendita catastale occorrerà fare riferimento a immobili simili (cosiddetta "rendita presunta"); di solito si può prendere come base il prezzo dichiarato nell'atto di

acquisto.

Per i terreni agricoli si calcola sul valore catastale (reddito dominicale del terreno, rivalutato del 25%), moltiplicato per 120.

L'aliquota di base è pari al 7,6 per mille, e i Comuni possono variarla da un minimo del 4,6 ad un massimo del 10,6 per mille. Per l'abitazione principale l'aliquota di riferimento è il 4 per mille che può essere variata, in più o in meno, del 2 per mille.

Per le abitazioni principali è prevista una detrazione fissa di 200 euro, più, per gli anni 2012 e 2013, una ulteriore riduzione di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni che abbia residenza e dimora nella medesima abitazione principale (quindi convivente, non rilevando se sia o meno a carico, cioè se abbia un reddito proprio), fino ad un massimo di 400 euro, al netto della detrazione fissa di base.

Le case affittate pagano l'IMU con l'aliquota ordinaria del 7,6 per mille, variabile di 3 punti, anche se il Comune può deliberare una riduzione fino al 4 per mille; dal 2015 l'aliquota ordinaria sarà dimezzata per le abitazioni locate.

E' inoltre utile sottolineare che la nozione di abitazione principale nella disciplina che introduce l'IMU si discosta in modo significativo dalla definizione ICI. Si tratta in particolare dell'immobile in cui il contribuente dimora abitualmente e ha la residenza anagrafica. Le due condizioni devono quindi coesistere, diversamente da quanto accade nell'ICI, per cui basta avere la residenza anagrafica. Ne deriva che se il contribuente avrà dimora abituale in una città diversa da quella in cui risiede, in linea di principio, non potrà invocare i benefici dell'abitazione principale per nessuno degli immobili posseduti.

Si evidenzia infine che scompare la fattispecie relativa al fabbricato concesso in uso gratuito a parenti. Ne deriva che tali unità immobiliari, ai fini del calcolo dell'IMU, sono considerate alla stregua delle seconde case, con applicazione quindi dell'aliquota base del 7,6 per mille e senza detrazione d'imposta.