

La nuova Imu

La casa porta 10 miliardi a Stato e sindaci

Ancora 18 giorni per il primo pagamento: sugli immobili in affitto aumento del 90%

Eugenio Bruno
Gianni Trovati

Una "cedola" da circa 10 miliardi di euro. È quella che 17,5 milioni italiani proprietari di immobili staccheranno allo Stato e ai Comuni entro il 18 giugno, quando scadranno i termini per il pagamento dell'acconto sull'Imu che da quest'anno prende il posto dell'Ici e (dell'Irpef sui redditi fondiari).

Dei 21,4 miliardi di gettito calcolati dal Governo con il decreto «Salva Italia» - che ha deciso l'introduzione con un bienio d'anticipo dell'imposta federalista - con la prima rata del tributo dovrebbe entrare nelle casse erariali e municipali circa la metà. O poco meno, perché il versamento di giugno sarà effettuato sulla base delle aliquote standard (4 per mille sull'abitazione principale e 7,6 per mille sugli altri immobili): per l'abitazione principale, poi, l'imposta potrà essere pagata quest'anno in tre tranches, ognuna delle quali pari a un terzo dell'imposta anziché il 50% previsto per la ripartizione classica tra acconto e saldo.

Vista con gli occhi del contribuente, la chiamata alla cassa entro il 18 giugno rappresenta un appuntamento oneroso. Sull'abitazione principale, il prelievo scriverà la parola «fine» a quattro anni di esenzione (con le poche eccezioni di chi ha continuato a pagare sulla propria casa di lusso), mentre sugli altri immobili l'Imu si attesta a livelli decisamente più alti dell'Ici, perché con la

stessa imposta bisogna sostenere sia il bilancio statale sia quelli locali. Tant'è vero che su seconde case affittate, negozi e immobili d'impresa gli aumenti oscilleranno fra il 100 e il 250 per cento, con punte ancora più alte per i canoni concordati che fino al 2011 godevano di agevolazioni comunali difficilmente replicabili nel nuovo quadro. Gli effetti complessivi, in verità, si sentiranno a dicembre, quando si dovrà tenere conto nel saldo degli aumenti di aliquota decisi a livello locale.

Già con il primo appuntamento alla cassa, comunque, si

faranno sentire i nuovi moltiplicatori da applicare alla rendita catastale (160 invece di 100 come accadeva con l'Ici) e l'incremento di aliquota (7,6 per mille invece del 6,43 medio applicato l'anno scorso). In soldoni, l'acconto Imu chiederà a ogni abitazione diversa dalla principale il 90% in più di quanto versato 12 mesi fa per pagare la prima tranche della vecchia imposta comunale.

Oltre che costosa, la scadenza si annuncia tutt'altro che semplice anche dal punto di vista degli adempimenti, nonostante i chiarimenti contenuti nella circolare 3/2012 del dipartimento Finanze. Il versamento, in primo luogo, può essere effettuato con tre modelli: quello dedicato all'Ici, che continua a essere valido per la nuova imposta, l'F24 "ordinario" e quello semplificato, diffuso dall'agenzia delle Entrate la scorsa settimana. A dicembre, quando sarà la volta dell'acconto, al novero degli strumenti si aggiungerà anche il bollettino fiscale. Nel grafico qui a fianco si possono leggere le istruzioni per la compilazione delle due tipologie di F24, comprese le modalità per specificare il numero di rate scelte per il pagamento dell'acconto sull'abitazione principale: sull'obbligatorietà di questa indicazione le istruzioni ufficiali non hanno brillato per chiarezza, ma per evitare complicazioni è ovviamente meglio compilare tutte le parti del modulo.

TERREMOTO

Adempimento rinviato a settembre

Il fisco si ferma per i contribuenti colpiti dal terremoto. Per loro slitteranno al 30 settembre tutte le scadenze fiscali previste per i prossimi mesi, compresa quella relativa all'acconto Imu. Lo ha deciso ieri il Consiglio dei ministri. E sempre ieri in «Gazzetta Ufficiale» è stata pubblicata la deliberazione dello stato di emergenza in conseguenza del sisma, che durerà 60 giorni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La prima casa

Anticipi maggiori per chi decide di dividere la rata

Scegliendo il versamento in tre *tranche* si paga il 66% dell'imposta e non il 50%

Giuseppe Debenedetto

Il pagamento dell'Imu per abitazioni principali e pertinenze presenta diverse variabili, che non riguardano solo il calcolo dell'imposta ma anche le modalità di versamento, rese peraltro più articolate per via dell'ulteriore dilazione in tre rate.

L'imposta si calcola applicando al valore dell'immobile (rendita x 1,05 x 100) l'aliquota ridotta e il sistema delle detrazioni: 200 euro di base e 50 euro per ogni figlio sotto i 26 anni.

Quest'anno il calcolo dell'acconto andrà effettuato con l'aliquota standard (0,4%), mentre quella determinata dal Comune (che ha un margine di manovra di +/- 0,2 punti percentuali) entrerà in gioco solo al saldo di fine anno. Altra particolarità del 2012 è costituita dalla possibilità di versare l'imposta in tre tranches: un primo acconto a giugno pari al 33% dell'imposta calcolata sullo 0,4%, un secondo acconto pari al primo e il saldo a dicembre. Chi paga in tre rate, quindi, versa in acconto il 66% dell'imposta "standard" e non il 50%. Per effettuare l'ultimo versamento si dovrà partire dall'imposta annuale, questa volta cal-

colata sulle aliquote comunali, al netto degli acconti di giugno e settembre.

Il pagamento dell'acconto va effettuato solo con il modello F24, mentre per il saldo si potrà utilizzare anche il bollettino postale. Ogni soggetto passivo è tenuto ad effettuare il versamento singolarmente.

Anche i coniugi comproprietari al 50% della sola abitazione principale, ad esempio, devono compilare due F24, indicando il codice catastale del Comune ove è situato l'immobile, il codice tributo, il numero degli immobili (conteggiando le pertinenze), l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento e l'importo. Quest'ultimo va riportato al netto delle detrazioni, da esporre nella casella in basso a sinistra, rapportata al periodo (metà o un terzo).

L'imposta non è dovuta in caso di importo annuale inferiore a 12 euro (salvo diverse decisioni dei Comuni), senza però tenere conto della rateizzazione e della suddivisione dell'Imu tra Stato e Comune: se ad esempio l'acconto è di 10 euro, si verserà solo il saldo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ABITAZIONI «MULTIPLE»

Doppie agevolazioni in Comuni diversi

Il passaggio dall'Ici all'Imu ha visto restringersi la nozione di abitazione principale. In primo luogo la «dimora abituale» e la «residenza anagrafica» devono ora coesistere, mentre con l'Ici le risultanze anagrafiche costituivano una semplice presunzione. Dunque, per l'Imu non è più prevista la prova contraria, cioè la dimostrazione che il luogo dell'abituale dimora è diverso dalla residenza anagrafica. La versione originaria del Dl 201/11 collegava i due requisiti al solo possessore dell'immobile, tralasciando la presenza anche dei familiari.

La legge 44/12 ha ora ristretto ulteriormente il concetto di abitazione principale ricomprendendo anche i componenti del nucleo familiare. La norma non contiene alcuna definizione di «nucleo familiare», anche se appare più probabile il riferimento alla famiglia anagrafica (utilizzata per l'Isee) trattandosi di un elemento facilmente riscontrabile. La norma precisa inoltre che le agevolazioni per l'abitazione principale e le pertinenze si applicano per un solo immobile nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale

le e la residenza anagrafica in immobili diversi nello stesso Comune. La circolare ministeriale afferma che tale restrizione non si applica agli immobili ubicati in Comuni diversi, poiché in questo caso il rischio di elusione è bilanciato da effettive necessità, per esempio esigenze lavorative. Di fatto il ministero sembra aprire alle «doppie» abitazioni principali situate in Comuni diversi, anche se la conclusione potrebbe apparire incompatibile con la rilevanza della convivenza familiare prevista dalla prima parte della norma e quindi porsi in contrasto con le sue finalità antielusive.

Infine, il riferimento all'unica unità immobiliare farebbe decadere il concetto di alloggi contigui costituenti di fatto un'unica abitazione, come sostenuto dalla giurisprudenza per l'Ici. Sul punto la circolare afferma che non è possibile applicare le agevolazioni per più di un'unità immobiliare, a meno che il contribuente non abbia prima proceduto al loro accatastamento unitario.

G. Deb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel caso dell'abitazione principale, la legge di conversione al decreto sulle «semplificazioni fiscali» ha introdotto per il 2012 la possibilità di sdoppiare l'acconto in due rate. Di conseguenza, il contribuente può scegliere la modalità "tradizionale" (acconto in soluzione unica e saldo) oppure quella nuova (acconto in due rate e saldo). Non è possibile nel 2012 pagare l'intera imposta a giugno

Le rate

Per l'abitazione principale il contribuente ha due possibilità per quel che riguarda l'acconto 2012:

Opzione 1: Pagamento in due rate

- Acconto in unica soluzione (entro il 18 giugno) = 50% dell'imposta calcolata con aliquota e detrazione standard (200 euro, di cui 100 utilizzabili in sede di acconto) ed eventuale maggiorazione per i figli conviventi fino a 26 anni (50 euro, di cui 25 utilizzabili in sede di acconto);
- Saldo (entro il 17 dicembre) = imposta annua complessiva (calcolata sulla base delle aliquote decise dal Comune) meno somma pagata in acconto

Opzione 2: Pagamento in tre rate

- Prima rata di acconto (entro il 18 giugno) = 33% dell'imposta calcolata con aliquota e detrazione standard (200 euro, di cui 66,67 utilizzabili in sede di prima rata d'acconto) ed eventuale maggiorazione per i figli conviventi fino a 26 anni (50 euro, di cui 16,67 utilizzabili in sede di prima rata d'acconto);
 - Seconda rata di acconto (entro il 17 settembre) segue le stesse regole della prima rata ed è equivalente;
 - Saldo (entro il 17 dicembre) = imposta annua (calcolata sulla base delle aliquote decise dal Comune) meno le somme versate in sede di primo e secondo acconto
- N.B.: Quest'anno non è possibile versare l'imposta municipale in un'unica soluzione a giugno. Per quel che riguarda le modalità di

versamento, a giugno e settembre può essere utilizzato esclusivamente l'F24, mentre per il saldo di dicembre si può usare anche il bollettino postale

Arrotondamento "matematico":

L'articolo 1 comma 166 della legge 296/06 (Finanziaria 2007) prevede che «il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo». La circolare ministeriale 3/DF del 18 maggio 2012 chiarisce che «l'arrotondamento per difetto va effettuato anche nel caso in cui la frazione sia uguale a 49 centesimi. In linea, peraltro, con il meccanismo stabilito per i tributi erariali». L'arrotondamento va effettuato sulla somma da pagare, mentre le quote di detrazione vanno calcolate al centesimo (e non al decimo di euro, come erroneamente indicato nelle slide illustrative diffuse dal dipartimento delle Finanze insieme alla circolare 3/2012).

Importo minimo esigibile

L'importo al di sotto del quale non si effettua alcun versamento è pari a 12 euro. In assenza di un importo minimo stabilito dal singolo Comune in forza dell'esplicito richiamo all'articolo 1, comma 168, della legge 296/2006 (contenuto nell'articolo 9 comma 7 del Dlgs 23/2011).

La soglia minima riguarda l'importo annuale da versare e non la singola rata, che può quindi risultare di importo inferiore. In ogni caso l'importo minimo non può essere considerato una franchigia.

Va chiarito che l'importo di 12 euro non va confuso con quello di 30 euro previsto dalla legge 44/2012 (articolo 3 commi 10 e 11), che riguarda l'attività di recupero dell'ente e non già il versamento ordinario del contribuente. Quest'ultima norma, in sostanza, impedisce di attivare forme di riscossione coattiva quando il credito da recuperare, comprensivo di sanzioni e interessi, non supera i 30 euro

La disciplina Imu ha introdotto una serie di parametri più stringenti rispetto all'Ici per l'individuazione dell'abitazione principale, che richiede la presenza contemporanea di residenza e dimora abituale del proprietario o del titolare del diritto reale sull'immobile

La definizione normativa

La definizione di abitazione principale è contenuta all'articolo 13, comma 2 del DL 201/2011. 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. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Il domicilio

La definizione è contenuta all'articolo 43 del Codice civile: Il domicilio di una persona è nel luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi.

La residenza

Sempre in base all'articolo 43 del Codice civile, la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale. La connessione fra i due parametri, dunque, era già implicita nell'Ici, ma viene rafforzata dalla previsione espressa nella normativa Imu.

Dimora abituale

La dimora "abituale" corrisponde alla "residenza" del soggetto (si veda sempre l'articolo 43 del Codice civile) ed è un concetto diverso dalla semplice dimora (ad esempio: la seconda casa per il fine settimana o per le vacanze).

La residenza anagrafica

La residenza anagrafica è quella che risulta dai registri comunali e non consente al contribuente di provare il contrario, cioè che il luogo in cui dimora abitualmente è diverso dalla residenza anagrafica.

Il nucleo familiare

La normativa Imu non definisce il concetto di nucleo familiare. In assenza di indicazioni normative, si potrebbe utilizzare la nozione di "famiglia anagrafica" prevista dall'articolo 4 del Dpr 223/89 (regolamento anagrafico della popolazione residente).

1

Il primo passo parte dalla rendita catastale, che si può reperire sul rogito (atto di vendita) dell'immobile. Se si tratta di una compravendita anteriore al 1992, però, le rendite sono vecchie e occorre recarsi agli sportelli dell'agenzia del Territorio o, più semplicemente, andare sul sito www.agenziaterritorio.it e cliccare su "visure catastali" e "accedi al servizio": qui si indica il proprio codice fiscale e, quando verranno chiesti i dati catastali dell'immobile, questi si rilevabili dal rogito nel 99% dei casi. Una volta rilevata la rendita si segue questa procedura:

• **RENDITA x 168 = BASE IMPONIBILE IMU**

In realtà si dovrebbe prima aumentare la rendita del 5% e poi moltiplicare il tutto per 160 ma il risultato è identico e ci si risparmia un passaggio, provare per credere.

Con un esempio concreto di un'abitazione principale con rendita di 1.000 euro:

$$1.000 \times 168 = \text{base imponibile di } 168.000 \text{ euro}$$

2

Il secondo passo è il calcolo dell'imposta: basta applicare alla base imponibile l'aliquota di legge dello 0,4% o quella già deliberata dal Comune se più favorevole (al minimo potrebbe essere lo 0,2 per cento). In ogni caso chi non riesce a informarsi può benissimo applicare lo 0,4% e non sbaglia.

• **BASE IMPONIBILE x ALIQUOTA = IMPOSTA LORDA**

Proseguendo con l'esempio di prima, si fa:

$$168.000 \times 0,4\% = 672 \text{ euro}$$

3

Il terzo passo è il calcolo delle detrazioni: ne spettano due, una uguale per tutti di 200 euro su base annua, e altri 50 euro per ogni figlio convivente sino al 26° anno compiuto con un massimo di 8 figli.

In ambedue i casi la detrazione va calcolata su base mensile, quindi, se la casa è stata acquistata prima del 16 marzo, competeranno 16,7 euro al mese, e per i mesi di possesso (presunti) del 2012 la detrazione principale assomma a 166,67 euro e quella per un figlio a 4,17 euro al mese e quindi a 41,67 euro in tutto per il 2012.

In totale, quindi, in assenza di figli spetterebbero 200 euro (166,67 euro se l'acquisto è stato fatto in marzo) e con un figlio si arriverebbe a 250 euro (208,34 euro se l'acquisto è stato fatto in marzo).

• **IMPOSTA LORDA - DETRAZIONI = IMPOSTA NETTA**

A questo punto, proseguendo con l'esempio di prima:

$$672 - 250 = 422 \text{ euro}$$

4

Il quarto passo dipende dal numero di rate che il contribuente ha scelto (si veda anche la scheda qui a fianco):

A) se sono due, la formula è:

• **IMPOSTA NETTA : 2 = RATA DI GIUGNO**

proseguendo con l'esempio precedente:

$$422 : 2 = 211,00 \text{ euro}$$

Questo è l'importo dell'acconto da pagare il 18 giugno.

B) se le rate sono tre, si calcola:

• **IMPOSTA NETTA : 3 = RATA SIA DI GIUGNO CHE DI SETTEMBRE**

Quindi, con l'esempio di prima:

$$422 : 3 = 141,00 \text{ euro}$$

Questo è l'importo da pagare sia per la prima rata del 18 giugno che per la seconda del 17 settembre.

Nel modello F24 l'importo va arrotondato solo alla fine, quando si indica l'importo rigo per rigo.

L'utilizzo effettivo decide la pertinenza

La disciplina sull'Imu contiene una definizione stringente di pertinenza: una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (autorimesse), C/7 (tettoie). Quindi se un contribuente ha un'abitazione principale e due autorimesse, di categoria C/6, potrà scontare l'imposta con aliquota ridotta solo per una di esse. È stata inoltre abrogata la disposizione che consentiva ai Comuni di disciplinare autonomamente l'individuazione e il numero delle pertinenze, che quindi ora sono al massimo tre, comprese quelle censite insieme all'abitazione.

Il legislatore dell'Imu non ha tuttavia fornito alcuna definizione di «pertinenza», quindi occorre rifarsi al concetto civilistico («cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa») e ai due requisiti individuati dalla giurisprudenza: 1) soggettivo, rappresentato dalla volontà effettiva di creare il vincolo strumentale e funzionale tra il bene principale e quello accessorio; 2) oggettivo, consistente nel rapporto funzionale tra abitazione e pertinenze. Ciò consentirebbe

di risolvere il problema delle pertinenze ubicate in edifici diversi, dovendo in tal caso valutare se la distanza tra i fabbricati sia tale da poter considerare la pertinenza (ad esempio il garage) a servizio dell'abitazione. Va tenuta presente la coincidenza di titolarità tra abitazione e pertinenze, perché il vincolo può essere impresso dal proprietario del bene principale (articolo 817 Codice civile).

Qualche problema potrebbe sorgere sulle pertinenze «eccedenti», da sottoporre ad aliquota ordinaria, in caso di unità non autonomamente accatastate, ma presenti nella stessa planimetria dell'unità principale. A rigore l'aliquota ridotta può essere utilizzata solo su una delle due pertinenze: in tal caso il contribuente dovrebbe scorporare la pertinenza eccedente dalla rendita totale e utilizzarla come base per l'aliquota ordinaria. L'operazione è difficile e potrebbe sfuggire a molti, che commetterebbero una violazione (in buona fede) difficilmente accertabile dai Comuni.

G. Deb.

© RIPRODUZIONE A CURA DI

LE REGOLE

La norma

L'individuazione delle pertinenze dell'abitazione principale è disciplinata dall'articolo 13, comma 2 del DL 201/2011.

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

Le categorie catastali

- C/2: magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7: tettoie.

La definizione

La definizione delle pertinenze è desumibile dall'articolo 817 del Codice civile, in base al quale «sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa».

Il requisito indispensabile è naturalmente la coincidenza di titolarità fra il bene principale e la pertinenza, dal momento che la destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima. Su questa base, si innesta una condizione soggettiva (la volontà di creare il vincolo) e una oggettiva (l'effettivo rapporto funzionale fra i due beni).

LA GIURISPRUDENZA

Cassazione/1

«Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio è necessaria la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto, nonché del requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale e non al proprietario di esso; ne discende che l'assegnazione della casa coniugale deve intendersi estensibile al box, quale pertinenza della cosa principale, qualora questo sia oggettivamente al servizio dell'appartamento, essendo situato sullo stesso palazzo, ed entrambi gli immobili appartengano ad un solo coniuge (Corte di Cassazione, Sezione I, sentenza n. 24104 del 13 novembre 2009).

Cassazione/2

«Per la costituzione del vincolo pertinenziale sono necessari un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà, del titolare del diritto di proprietà, o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinazione della "res" al servizio o all'ornamento del bene principale (Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza n. 9911 del 28 aprile 2006).

Il problema

La disciplina sull'Imu individua il numero massimo delle pertinenze, considerando anche quelle «iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo».

Le istruzioni

Sul punto la circolare ministeriale n. 3/DF del 18 maggio 2012 evidenzia quanto segue: «Bisogna anche tenere conto dell'evenienza in cui due pertinenze, di solito la soffitta e la cantina, siano accatastate unitamente all'unità ad uso abitativo. In tale caso, in base alle norme tecniche catastali, la rendita attribuita all'abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse. Pertanto, poiché dette pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe in categoria C/2, per rendere operante la disposizione in esame, si ritiene che il contribuente possa usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7».

Il nodo applicativo

Nel caso di due pertinenze della stessa categoria (ad esempio C/2) accatastate unitamente all'abitazione principale, il contribuente dovrebbe scorporare una pertinenza dalla rendita totale e applicare sulla rendita presunta della pertinenza eccedente l'aliquota «ordinaria».

IL MECCANISMO

L'aliquota locale resta fuori gioco alla prima scadenza

Per il versamento di giugno si usano solo i valori nazionali - Rimane il rebus saldo

Luigi Lovacchio

Anche per le case diverse dall'abitazione principale, per determinare l'imponibile si parte dalle rendite catastali aggiornate con il 5% di aumento e si moltiplica la rendita così rivalutata per il coefficiente 160. Il calcolo dell'acconto, in scadenza il 18 giugno, dovrà essere effettuato applicando all'imponibile l'aliquota base dello 0,76% e dividendo il risultato per due. Tanto, supponendo un periodo di possesso pari a 12 mesi. L'unica modalità ammessa è il pagamento in due rate. Non sembra possibile utilizzare l'aliquota deliberata dal Comune, eventualmente più bassa di quella ordinaria, anche se conosciuta per tempo prima della scadenza di legge. Si tratta di una situazione che potrebbe essere piuttosto frequente per i fabbricati locati. Nella circolare 3/2012 del dipartimento Finanze l'unica eccezione ammessa, rispetto all'applicazione della misura ordinaria di Imu, riguarda infatti l'abitazione principale. La ragione è da ricercare nell'esigenza di avere a disposizione dati attendibili per effettuare stime di gettito corrette. Per il 2012 i pagamenti in acconto sono per definizione «provvisori», in attesa di stabilire le aliquote defi-

nitive in funzione degli incassi reali dell'imposta.

Per tutte le seconde case trova applicazione la quota d'imposta erariale che pari allo 0,38% dell'imponibile, che va versata unitamente all'imposta municipale propria indicando l'apposito codice tributo nel modello F24.

La complicazione di calcolo derivante dalla quota erariale si presenterà in sede di saldo, in scadenza al 17 dicembre prossimo. In quell'occasione, infatti, si dovrà tener conto delle aliquote deliberate dai Comuni. In proposito, va ricordato anche che dopo le prime delibere in scadenza alla fine di giugno, i Comuni potranno intervenire nuovamente con modifiche entro la fine di settembre. È quindi evidente che se i Comuni hanno adottato numerose aliquote differenziate per le seconde case, in funzione della tipologia delle stesse, il contribuente dovrà eseguire altrettante serie di doppi conteggi per determinare l'imposta erariale.

Nell'ipotesi, piuttosto improbabile, in cui anche in sede di saldo dovesse restare vigente l'aliquota ordinaria del 7,6 per mille, l'imposta da versare a saldo sarà ovviamente pari all'acconto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CALCOLO

1 Come per l'abitazione principale, il primo passo parte dalla rendita catastale, che si può reperire sul rogito (atto di vendita) dell'immobile, agli sportelli dell'agenzia del Territorio o sul web (www.agenziaterritorio.it). Una volta rilevata la rendita si segue all'inizio la stessa procedura dell'abitazione principale:

• **RENDITA x 168 = BASE IMPONIBILE IMU**

Con un esempio concreto di un'abitazione principale con rendita di 800 euro:

$800 \times 168 = \text{base imponibile di } 134.400 \text{ euro}$

2 Il secondo passo è il calcolo dell'imposta: basta applicare alla base imponibile l'aliquota di legge dello 0,76 per cento, che per gli acconti 2012 è l'unica possibile.

• **BASE IMPONIBILE x ALIQUOTA = IMPOSTA LORDA**

Proseguendo con l'esempio di prima, si fa:

$134.400 \times 0,76\% = 1.021,44 \text{ euro}$

3 Il terzo passo è il calcolo dell'acconto (sull'abitazione che non sia quella principale non spettano detrazioni di alcun genere) e non sono ammesse rateazioni dell'acconto. La formula è quindi:

• **IMPOSTA : 2 = RATA DI GIUGNO**

Proseguendo con l'esempio di prima, si fa:

$1.021,44 : 2 = 510,72 \text{ euro}$

Questo è l'importo dell'acconto complessivamente da pagare il 18 giugno. Tuttavia questo importo va a sua volta suddiviso in due parti uguali: una va allo Stato e l'altra al Comune. Nel modello F24 si indicheranno quindi, con due codici tributo diversi e su due righe diverse, due importi uguali di 255,00 euro.

Nel modello F24 l'importo va arrotondato solo alla fine, quando si indica l'importo complessivamente dovuto per tutti gli immobili soggetti a Imu e per altri eventuali tributi locali.

Sconti a ostacoli per le case in affitto

La situazione delle seconde case cambia notevolmente in funzione della loro destinazione. Va infatti ricordato che l'Imu assorbe anche l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati. Questo significa che mentre le unità locate subiscono un aggravio di imposizione, le case a disposizione sono senz'altro meno penalizzate. Per le prime infatti l'Imu si aggiunge alle imposte sui redditi (o alla cedolare secca), per le seconde invece, dal 2012, il contribuente risparmierà per intero l'Irpef sulla rendita catastale. Si ritiene peraltro che il proprietario di un immobile a disposizione possa già ridurre la prima rata di acconto Irpef per tener conto dell'esonero, adottando il metodo previsionale di determinazione dell'acconto. In questa situazione si trovano ad esempio gli immobili concessi in uso gratuito a parenti. Tali fabbricati, che erano esenti da Ici in presenza di un regolamento comunale di assimilazione, scontavano le imposte sui redditi. Nell'Imu il rapporto è esattamente rovesciato: il tributo comunale sarà infatti applicato con l'aliquota ordinaria, salvo diversa delibera-

zione del Comune che però non potrà assimilare l'immobile all'abitazione principale.

Per le unità in locazione, proprio per temperare l'impatto della nuova imposta, il legislatore ha previsto la facoltà per i Comuni di deliberare aliquote ridotte fino allo 0,4%. È tuttavia evidente che il principale ostacolo è rappresentato dalla quota di imposta erariale, che non viene intaccata dalle riduzioni deliberate dai Comuni. Se il Comune decidesse di applicare lo 0,4%, quasi l'intero gettito dei beni locati andrebbe allo Stato. Per questo motivo, appare più probabile che gli enti optino per riduzioni mirate. In proposito, la circolare 3/2012 ha affermato che nell'Imu sperimentale i poteri di differenziazione delle aliquote sono molto ampi. Sarà dunque possibile, ad esempio, adottare aliquote più basse per le locazioni a canone concordato. Sempre secondo la circolare, in nessun caso potranno approvarsi aliquote più basse dei minimi di legge.

L.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE OPZIONI

I margini di manovra sulle aliquote

Regola gen. | Facoltà attribuite al Comune

0,76% +/- Dallo 0,46 all'1,06%

0,4% +/- Dallo 0,2 allo 0,6%

0,2% - Fino allo 0,1%

0,76 - Si applicano le stesse detrazioni previste per l'abitazione principale; non si applica la riserva della quota statale quindi i Comuni potranno ridurre l'aliquota senza dover versare alcuna somma all'erario

0,4% = Si applica lo stesso regime (aliquota e detrazioni) previsto per le abitazioni principali

0,4% = L'assegnazione della casa coniugale, ai fini Imu, si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione

0,76% - È possibile assimilare tali fattispecie all'abitazione principale

0,76% - È possibile assimilare tali fattispecie all'abitazione principale

0,76% - Fino allo 0,4%

0,76% - Fino allo 0,4%

0,76% - Fino allo 0,38%

0,76% - Fino allo 0,4%

ICASI

Effetti diversi per categoria

La difficoltà maggiore per l'applicazione dell'Imu sulle seconde case sarà rappresentata dal reticolo di aliquote differenziate che i Comuni potrebbero approvare. L'impatto con le delibere locali è comunque rinviato al saldo di dicembre, poiché il primo versamento deve essere effettuato sempre ad aliquota base (7,6 per mille). Le fattispecie sono infatti molto diverse l'una dall'altra e per alcune situazioni il trattamento diversificato è addirittura doveroso. Si pensi alla macro-categoria degli immobili locati rispetto a quella delle unità a disposizione. Mentre per la prima è necessario evitare un aggravio pesante dell'imposizione locale, che si aggiunge alle imposte sui redditi, per la seconda questa esigenza non è così pressante. Un impatto pesante con l'Imu ci sarà anche per i fabbricati locati a canone convenzionato. Nell'Ici, per queste situazioni i comuni potevano adottare aliquote anche inferiori ai limiti minimi. Nell'Imu invece non si potrà in nessun caso scendere al di sotto dello 0,4%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FABBRICATI STORICO-ARTISTICI

Cambiano le regole per l'imposta sugli immobili di interesse storico-artistico, sottoposti a vincolo da parte delle Soprintendenze. Addio alla base imponibile calcolata sulla base della tariffa d'estimo più bassa reperibile nella zona, cancellata per un nuovo meccanismo che però impone rincari

Tra le seconde case vi potrebbero essere fabbricati d'interesse storico-artistico.

Per questi immobili la disciplina dell'Ici prevedeva che l'imponibile fosse comunque determinato sulla base della minore delle tariffe d'estimo vigenti per le unità abitative ubicate nella medesima zona censuaria.

La normativa dell'Imu invece dispone che l'imposizione avvenga sull'imponibile ridotto alla metà.

Ne deriva che il calcolo deve essere effettuato secondo le modalità ordinarie, partendo dalla rendita catastale iscritta in atti e rivalutata del 5 per cento. La condizione di fabbricato d'interesse storico non è conosciuta d'ufficio dal comune. Ne deriva che per essi il contribuente dovrà probabilmente presentare una dichiarazione. Se l'immobile è stato già dichiarato ai fini Ici, la denuncia non dovrebbe essere ripresentata. Resta fermo che il possessore è legittimato ad applicare la riduzione a metà, anche in assenza di dichiarazione.

INAGIBILI

Tocca al Comune individuare i fabbricati inagibili o inabitabili, e fissare nel regolamento della nuova imposta le caratteristiche di intervenuta fatiscenza che fanno scattare l'agevolazione. Quando invece esiste uno stato di fatto, per esempio in seguito a un'ordinanza di sgombero, non servono altri dati

Un'altra agevolazione riguarda i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. La formulazione iniziale dell'Imu non prevedeva alcuna agevolazione al riguardo. La legge 44/2012 ha ripristinato l'agevolazione vigente nell'Ici, prevedendo la riduzione a metà dell'imponibile. Occorre tuttavia ricordare che per applicare questa riduzione il contribuente deve previamente dichiarare al Comune lo stato di inagibilità o inabitabilità, a meno che l'ente non ne sia già a conoscenza (si pensi ad esempio a un'ordinanza di sgombero). Ciò può avvenire con una dichiarazione sostitutiva di notorietà oppure con una perizia di stima richiesta all'ufficio tecnico comunale, a spese del contribuente. Se tale condizione è stata già comunicata ai fini Ici, si ritiene che non debba essere presentata una nuova dichiarazione Imu. Va inoltre segnalato che il Comune può regolamentare lo stato di fatiscenza del fabbricato che realizza la condizione della inagibilità o inabitabilità. Prima di applicare la riduzione a metà, dunque, è opportuno controllare il regolamento comunale.

LE SCELTE AUTONOME

La circolare amplia al massimo la possibilità dei Comuni di differenziare le aliquote per categorie. Rimangono come criteri guida quelli generali dell'autonomia tributaria, che impone di effettuare scelte che non contrastino con i principi di ragionevolezza e non discriminazione.

I Comuni hanno ampi poteri di differenziazione delle aliquote Imu. Secondo il dipartimento delle Finanze (circolare n. 3 del 2012), tale potere può essere esercitato sia per categorie catastali di immobili sia all'interno della medesima fattispecie di riferimento. Vi è probabilmente da attendersi l'adozione di aliquote vicine al massimo (10,6 per mille) per le unità immobiliari a disposizione (ad esempio, seconde case al mare), perché per esse l'Imu sostituisce l'Irpef dovuta sulla rendita catastale.

Per i fabbricati locati, la differenziazione più probabile è tra beni locati a canone concordato e beni locati a canone di mercato. Potrebbe inoltre riproporsi una aliquota ridotta ad hoc per le unità locate a soggetti che vi abitano la propria abitazione principale. Non è tuttavia da escludersi una segmentazione di aliquote per categorie catastali. Il comune potrebbe ad esempio approvare aliquote più alte per le seconde case in categoria A/1, A/8 e A/9. O anche per le locazioni aventi ad oggetto immobili di lusso.

COMODATI GRATUITI

Decadono le assimilazioni all'abitazione principale individuate negli anni scorsi dai Comuni ai fini Ici, perché la nuova imposta prevede la possibilità di assimilare solo gli immobili non locati posseduti da anziani ricoverati in strutture di lungodegenza o da residenti all'estero.

Il regime del comodato gratuito ai figli è radicalmente mutato con l'Imu.

Nell'Ici, queste situazioni potevano dare diritto alla totale esenzione, in presenza di un regolamento comunale di assimilazione all'abitazione principale. Nell'Imu, invece, i Comuni, per queste fattispecie, non possono in alcun modo adottare forme di assimilazione.

I regolamenti comunali approvati ai fini Ici, dunque, hanno perso qualunque validità. Ne deriva che per i comodati ai parenti trova applicazione l'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento e la quota di imposta erariale pari alla metà di quell'aliquota. È possibile che gli enti locali, per evitare un impatto "brusco" con il nuovo tributo, approvino aliquote ridotte per queste situazioni.

Va però evidenziato che, secondo la circolare n. 3 del 2012 delle Finanze, l'aliquota minima non potrà scendere al di sotto del 4,6 per mille. In compenso, va ribadito che mentre questi fabbricati scontavano l'Irpef sino al 2011, da quest'anno ne sono esenti.

LE INDICAZIONI DEL MINISTERO

La detrazione per i figli fuorisede varia caso per caso

Da valutare qual è la dimora abituale

Luigi Lovecchio

Il figlio universitario che ha un contratto di locazione nella città in cui studia non può ritenersi per ciò solo non dimorante nell'abitazione principale. A tale scopo, occorre un esame caso per caso. Per gli immobili in multiproprietà, in mancanza di una disposizione analoga a quella dell'Ici, ciascun comproprietario dovrà versare la sua parte di Imu, senza che a tale adempimento possa provvedervi l'amministratore della multiproprietà. Per le unità di proprietà condominiali, invece, restano salve le dichiarazioni Ici già presentate. L'amministratore del condominio, inoltre, ha comunque facoltà di provvedere al pagamento dell'intera Imu dovuta sui beni di proprietà comune, per ragioni di semplificazione.

È, infine, possibile avvalersi, già in sede di primo acconto, dell'assimilazione all'abitazione principale eventualmente deliberata dal Comune per le case di an-



Al vertice. Fabrizia La Pecorella

ziani e disabili residenti in istituti di ricovero.

Sono alcune delle risposte di maggiore interesse fornite dal ministero delle Finanze ai quesiti proposti dai lettori dal Sole 24 Ore.

Il caso del figlio universitario, residente nell'abitazione con i ge-

nitore, di età non superiore a 26 anni, è molto diffuso nelle domande dei lettori. La domanda è se, in presenza di un contratto di locazione stipulato nella città universitaria, i genitori possano ugualmente fruire della maggiorazione della detrazione di 50 euro. Del tutto correttamente, le Finanze escludono la possibilità di una risposta a priori. E invero, poiché il concetto di dimora abituale presuppone necessariamente un esame della situazione di fatto, occorre una verifica caso per caso. Così, ad esempio, se il figlio, pur sussistendo il contratto di locazione, si reca nella città universitaria solo per una parte della settimana e magari dopo i primi mesi dell'anno accademico vi ritorna solo in occasione degli esami, la dimora abituale rimane con i genitori.

Le Finanze inoltre sembrano aprire alla possibilità di applicare in sede di acconto tutte le agevolazioni deliberate dai Comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pubblichiamo le risposte del dipartimento Finanze del ministero dell'Economia ad alcuni quesiti inviati dai lettori.

Lo studente fuorisede

Il figlio convivente di età inferiore a 26 anni frequenta l'Università in una città diversa da quella di residenza in cui durante la settimana alloggia in un appartamento con regolare contratto di affitto. Si può sostenere che comunque ha la dimora con i genitori e quindi usufruire della detrazione di euro 50?

→ Il quesito non può avere una risposta univoca, poiché dipende da caso a caso. È fondamentale, infatti, individuare la dimora abituale; con tale espressione si intende far riferimento alla residenza effettiva che può desumersi sulla base di qualsivoglia elemento di convincimento idoneo a dimostrare la dimora abituale del soggetto in luogo diverso. Occorre verificare, quindi, l'intenzione del soggetto di rimanere stabilmente nel luogo prescelto.

Le trasferte all'estero

Un cittadino italiano residente in Italia nella casa di sua proprietà è spesso impegnato per lavoro e per lunghi periodi all'estero.

All'estero talvolta alloggia in alberghi e altre volte in un appartamento in affitto. Può usufruire in Italia della detrazione e dell'aliquota prevista per la abitazione principale?

→ Occorre sempre verificare la residenza anagrafica e la dimora abituale del soggetto

passivo; per cui valgono le stesse considerazioni appena svolte per il precedente quesito.

Le case per i dipendenti

Un'azienda agricola dispone di cinque appartamenti destinati alla manodopera dipendente. Tali abitazioni si considerano strumentali e quindi la aliquota di imposta è pari al 2 per mille (circolare ministeriale n. 3/2012). Se le abitazioni rimangono sfitte è possibile assolvere l'Imu con la medesima aliquota del 2 per mille?

→ L'articolo 13, comma 8, del Dl 201/2011, prevede che l'aliquota è ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del Dl 557/1993 che riconosce, ai fini fiscali, il carattere della ruralità alle costruzioni rurali strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del Codice civile e in particolare destinate, tra l'altro, «ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento». Nel caso prospettato se le abitazioni «rimangono sfitte» e non è, quindi, possibile dimostrare che siano state utilizzate per più di 100 giorni, non può essere riconosciuto il diritto all'agevolazione in questione.

L'abitazione principale

Le conclusioni della circolare 3/2012 sulle abitazioni ubicate in comuni diversi (paragrafo 6) appaiono incompatibili con la rilevanza della convivenza familiare prevista dalla norma. Non è chiaro sul piano logico perché le due abitazioni situate nello stesso Comune usufruiscono di una sola agevolazione mentre quelle ubicate in due Comuni diversi possono essere considerate entrambe «abitazioni principali». Non sarebbe più coerente ritenere che la previsione per le abitazioni situate nello stesso Comune costituisca un'eccezione alla regola?

→ L'articolo 13, comma 2, del Dl 201 del 2011, prevede espressamente che 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. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile». L'Imu è un tributo comunale e, pertanto, la norma prevede come regola generale che la destinazione dell'immobile ad abitazione principale non possa essere estesa a più di un'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale. Tale principio è stato confermato nella circolare 3/DF e non contrasta con la possibilità dei coniugi di stabilire la residenza in immobili diversi nello stesso comune o in comuni diversi. In quest'ultimo caso è chiaro che ciascun comune può procedere, in sede di accertamento, a verificare l'eventuale abuso delle agevolazioni per l'abitazione principale.

La multiproprietà

Nella disciplina Imu manca una disposizione che impone all'amministratore di effettuare il versamento per conto dei singoli titolari della multiproprietà, né viene richiamata la norma prevista per l'Ici (articolo 19 legge 388/2000): come dovranno procedere gli amministratori in sede di pagamento dell'acconto? Dovranno provvedere i singoli proprietari?

→ In effetti, mancando la disposizione richiamata nel quesito, che non può essere applicata in via estensiva all'Imu, i singoli proprietari

dovranno provvedere ciascuno per la propria quota.

Le parti comuni

Nella disciplina Imu manca una disposizione che imponga all'amministratore del condominio di presentare la dichiarazione per le parti comuni dell'edificio, né viene richiamata la norma prevista per l'Ici (articolo 10 comma 4 Dlgs 504/92): il decreto ministeriale che approverà il modello di dichiarazione (con istruzioni) conterrà istruzioni al riguardo?

→ Il comma 12-ter dell'articolo 13 del Dl 201/2011, stabilisce che con un apposito decreto saranno disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Sono, inoltre, fatte salve le dichiarazioni presentate ai fini dell'Ici, in quanto compatibili. Tali disposizioni consentono di risolvere il quesito in esame poiché, innanzitutto le dichiarazioni Ici già presentate a questi fini continuano ad avere effetti anche per l'Imu e per le fattispecie impositive sorte a partire dal 1° gennaio 2012 sarà compito del decreto disciplinarle in modo analogo.

Il condominio

Manca un'indicazione del ministero in ordine al versamento unico da parte dell'amministratore: come dovranno procedere gli amministratori di condominio in sede di pagamento dell'acconto? Dovranno provvedere i singoli condomini?

→ Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso. Tale orientamento introdotto dalla prassi amministrativa per l'Ici, può essere confermato anche per l'Imu per ragioni di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.

Le agevolazioni

Nel caso in cui il Comune abbia deliberato l'assimilazione all'abitazione principale per le abitazioni di anziani ricoverati o di residenti all'estero, è possibile per il contribuente effettuare il versamento dell'acconto calcolato sull'aliquota ridotta decisa dal Comune?

→ Come rilevato nella circolare 3/DF del 18 maggio 2012, nel paragrafo 10.3 «Il contribuente può tenere conto delle agevolazioni per l'abitazione principale deliberate dal Comune». Tale circostanza può verificarsi, ad esempio, quando il Comune abbia esercitato la facoltà di cui al comma 10 dell'articolo 13 del Dl 201 del 2011, disponendo «l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta».

I residenti all'estero

La circolare 3/2012 (al paragrafo 10.1) chiarisce che i cittadini italiani residenti all'estero potranno versare l'Imu tramite vaglia postale internazionale (ordinario o di versamento in c/c) oppure con bonifico bancario. Considerato che l'equiparazione all'abitazione principale è rimessa alla discrezionalità dei Comuni, come dovrà effettuarsi il pagamento della quota statale? Si verserà l'intero importo al Comune, il quale provvederà a girare la quota erariale? Oppure occorrerà effettuare due operazioni distinte?

→ Occorrerà effettuare due versamenti distinti, come previsto per tutti i soggetti passivi dell'Imu.

L'autonomia comunale

La circolare 3/2012 (paragrafo 5) afferma che il Comune, nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può manovrare le aliquote «differenziando la stessa nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie». Tuttavia, il riferimento alle categorie catastali non si scontra con l'ostacolo della ragionevolezza e della non discriminazione, principi peraltro affermati dalla stessa circolare?

Così facendo non si interviene sui moltiplicatori e quindi sulla fattispecie imponibile, violando l'articolo 52 del Dlgs 446/97?

→ Tale scelta non viola i criteri di ragionevolezza e non discriminazione a cui fa riferimento la circolare 3/DF, anche in considerazione della circostanza che tale diversificazione è stata già utilizzata dallo stesso legislatore in passato per escludere dai benefici Ici prima casa le unità immobiliari accatastate nella categoria catastale A/1 A/8 e A/9.

L'uso gratuito

Se il Comune ha deliberato una aliquota ridotta per le case concesse in uso gratuito ai figli è possibile calcolare l'acconto con l'aliquota deliberata invece che con quella ordinaria (7,6 per mille)?

→ Come rilevato nella circolare 3/DF del 18 maggio 2012, nel paragrafo 10.3 «Il contribuente può tenere conto delle agevolazioni per l'abitazione principale deliberate dal Comune». Tale circostanza può verificarsi, ad esempio, quando il Comune abbia esercitato la facoltà di cui al comma 10 dell'articolo 13 del Dl 201 del 2011, disponendo «l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta».

No alla detrazione

In alternativa all'aliquota ridotta, il Comune può deliberare una detrazione d'imposta per le case concesse in uso gratuito a parenti?

→ Tale facoltà non rientra nella potestà regolamentare attribuita agli enti locali dal nuovo quadro normativo Imu, proprio perché la detrazione è disposta esclusivamente per l'abitazione principale e le relative pertinenze del soggetto passivo e non è più prevista la possibilità di assimilare all'abitazione principale gli immobili concessi in uso gratuito ai parenti, come precisato nella circolare 3/DF al paragrafo 6.2.

Gli immobili storici

In caso di abitazione storica dichiarata inagibile o inabitabile, è corretto affermare che l'imponibile Imu è pari al 25% del totale?

→ L'agevolazione prevista per gli immobili di interesse storico e artistico ha il fine di consentire la conservazione ed il miglioramento del patrimonio artistico della nazione e a compensare i proprietari dei vincoli imposti dalla legge. Pertanto, non appare coerente con la logica della norma prevedere un'ulteriore agevolazione che già appare insita nella norma specificatamente disposta per tali immobili.

Dichiarazioni sostitutive

Le dichiarazioni sostitutive di notorietà di inagibilità e inabitabilità già presentate ai fini Ici conservano validità nell'Imu?

→ È possibile considerare valide dette dichiarazioni, ovviamente, se permangono le condizioni di inagibilità o inabitabilità già dichiarate.

L'affitto

È possibile differenziare le aliquote ridotte degli immobili locati in funzione della circostanza che per il locatario si tratti di abitazione principale oppure no?

→ Come affermato nella circolare 3/DF nel paragrafo 5, «il limite minimo sia quello massimo costituiscono dei vincoli invalicabili da parte del Comune, il quale, nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può esclusivamente manovrare le aliquote, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie. Si deve, comunque, sottolineare che la manovrabilità delle aliquote deve essere sempre esercitata nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione». Per quanto riguarda gli immobili locati

l'articolo 13, comma 9, del Dl 201 del 2011, prevede la possibilità per i Comuni di stabilire un'aliquota ridotta fino allo 0,4%. Ovviamente, la previsione regolamentare che dispone un'aliquota ridotta nel caso di immobile locato a un soggetto che lo adibisce ad abitazione principale non potrà consentire l'applicazione delle ulteriori agevolazioni previste dal comma 7 dell'articolo 13 del Dl 201 del 2011 per l'abitazione principale e le relative pertinenze.

La cedolare secca

È possibile differenziare le aliquote relative agli immobili locati in funzione della circostanza che il reddito sia assoggettato a cedolare secca oppure a Irpef?

→ Come ricordato nella circolare 3/DF nel paragrafo 5, occorre, comunque, verificare che la manovra delle aliquote risponda sempre ai «criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione».

I fabbricati locati

Se il Comune ha deliberato ad esempio l'aliquota del 5 per mille per l'abitazione principale e il 4 per mille per i fabbricati locati, in presenza di abitazione principale che sia anche locata è corretto affermare che il contribuente è libero di scegliere l'imposizione minore?

→ Per ottenere le agevolazioni per l'abitazione principale è essenziale che il soggetto passivo dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'immobile. Nel caso di specie l'unità immobiliare risulta locata e, pertanto, il contribuente può usufruire solo dell'aliquota del 0,4% stabilita dal Comune per tale fattispecie.

Le aliquote

Si possono deliberare aliquote Imu crescenti all'aumentare del numero delle case possedute?

→ Come affermato nella circolare 3/DF nel paragrafo 5, «il limite minimo sia quello massimo costituiscono dei vincoli invalicabili da parte del Comune, il quale, nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può esclusivamente manovrare le aliquote, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie. Si deve, comunque, sottolineare che la manovrabilità delle aliquote deve essere sempre esercitata nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione».

Quando si evita l'acconto

Il proprietario di una seconda casa non locata che sino al 2011 versava l'Irpef unicamente sul reddito di tale immobile può omettere il versamento del primo acconto Irpef 2012?

→ Nel presupposto che nell'anno 2012 il contribuente proprietario, oltre che dell'immobile adibito ad abitazione principale, di una seconda casa non locata non possieda redditi, può evitare di versare gli acconti Irpef 2012. Ciò è consentito sulla base della previsione contenuta nell'articolo 2 della legge 23 marzo 1977, n. 97, che prevede la possibilità di effettuare minori versamenti a titolo di acconto qualora, ad esempio, si presuma di conseguire redditi inferiori a quelli dell'anno precedente.

La dichiarazione Imu

Il Comune che delibera una aliquota ridotta per i fabbricati locati può subordinare l'applicazione della riduzione alla presentazione della dichiarazione Imu nella quale si indicano gli estremi delle unità locate?

→ Il comma 12-ter dell'articolo 13 del Dl 201/2011, stabilisce che con un apposito decreto saranno disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Pertanto, in tale sede sarà valutata la necessità della presentazione della dichiarazione nel caso prospettato nel quesito.