



Come si calcola il saldo dell'imposta municipale sugli immobili diversi dall'abitazione principale? Come si compila il modello F24 per i pagamenti? Come si divide l'importo tra quota statale e comunale?

Per approfondire questi argomenti sull'Imu, fino alle 18 di oggi è possibile inviare un quesito agli esperti del Sole 24 Ore scegliendo tra uno di questi temi:
■ Il saldo sull'azione principale
■ Il saldo sugli altri immobili
■ Le modalità di pagamento
■ La dichiarazione
■ Le sanzioni

Risponderemo alle domande dei lettori:
■ Giuseppe Debededetto
■ Luciano De Vico
■ Siro Giovagnoli
■ Luigi Lovicchio
■ Pasquale Mirto
■ Emanuele Fe
■ Gian Paolo Tosoni



Gli esperti di Agefis, associazione geometri fiscalisti:
■ Alberto Bonino
■ Gianni Marchetti
■ Mirco Mion
■ Gian Luca Pautasso
■ Stefano Perego

Il Sole 24 ORE.com
www.ilsale24ore.com/saldo-imu

Le prime risposte saranno pubblicate sul Sole 24 Ore in edicola domani, martedì.



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 Debora Rosciani, gli ascoltatori possono intervenire in diretta sui temi affrontati chiamando il numero 800.240024. Ogni puntata può essere ascoltata anche in differita attraverso il sito www.radio24.it nella sezione Podcast.



Il saldo Imu

→ Il prelievo su case, altri fabbricati e terreni
→ Come si paga con il modello F24

LE TIPOLOGIE

pag. 6-8

IL VERSAMENTO

pag. 9

LE COMUNICAZIONI

pag. 10

PER CHI SBAGLIA

pag. 11

Alla cassa dei Comuni con i calcoli giusti

Entro il 17 dicembre il conguaglio va versato con le regole locali ma la quota dello Stato pesa sul totale

Cristiano Dell'Oste

■ L'imposta che un anno fa non c'era, si avvicina alla resa dei conti. Mancano 28 giorni alla scadenza del 17 dicembre per il pagamento del saldo dell'Imu, uno dei pilastri su cui poggia il decreto salva-Italia. Un pilastro da oltre 20 miliardi, tanto è il gettito previsto con la relazione tecnica alla manovra dello scorso dicembre.

Che l'esborso sarebbe stato pesante, lo si era capito fin dall'inizio: basta pensare all'aumento medio del 60% dei coefficienti per il calcolo del valore catastale e all'aliquota ordinaria che può arrivare fino al 0,96% (e che di fatto nei capoluoghi di provincia è attestata allo 0,97% di media). Quello che non si poteva immaginare, però, è il labirinto di complicazioni che ne è seguito. Vediamo allora quattro aspetti

0,97 per cento

L'aliquota ordinaria
È il livello medio del prelievo fissato dai capoluoghi di provincia

da non trascurare in vista del saldo dell'Imu.
■ Individuare l'aliquota applicabile. Dove le decisioni locali sono arrivate a dicembre del termine del 31 ottobre, è inevitabile che sia ancora un certo grado di incertezza, anche perché spesso gli uffici hanno avuto bisogno di qualche giorno per comporre il testo definitivo con gli emendamenti votati in aula. In tutti i casi, la via pubblica a verifica è direttamente con il Comune la disciplina applicabile (sul sito ufficiale o all'ufficio tributi). In ogni caso, anche dove le deliberazioni sono state prese, si potrebbero essere in zone grigie. Le case concesse in uso gratuito ai parenti non sono un buon esempio: con l'Imu non possono essere assimilate all'abitazione principale, ma il Comune può prevedere un trattamento di favore, cosa che in effetti avviene nel 28% dei capoluoghi di provincia. Il perimetro dell'agevolazione, però, varia parecchio: a volte lo sconto è riservato ai parenti di primo grado in linea retta (genitori e figli); altre volte è esteso fino al 3° grado, ma con aliquote via via più care; altre volte ancora è subordinato ad altri requisiti, come l'esistenza di utenze intestate al parente da almeno un anno.

■ Dividere il tributo tra Stato e Comune. Per come è congegnata l'Imu, si può tranquillamente calcolare l'imposta in modo perfetto, e poi sbagliare a pagarla, perché bisogna dividere l'importo tra quota statale e quota comunale su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale (e fattispecie affini) e dai fabbricati rurali. E se a giugno per ripartire il tributo fra Stato e Comune bastava dividere a metà, adesso bisognerà tenere conto che la quota statale è sempre dello 0,38% su base annua, e che quindi - al fine del saldo - alle casse comunali va versata una sorta di "Imu fissa" calcolata con l'aliquota dello 0,38%, mentre al Comune, in buona sostanza, va la differenza.

■ Considerare i "tempi" giusti. Un aspetto spesso sottovalutato è il periodo per cui si possiede una certa aliquota. Il caso più semplice è quello di un alloggio che si è acquistato in un periodo di almeno 15 giorni prima del mese di acquisto. Ma ci sono anche situazioni più sottili, come la firma di un preliminare di vendita, che non libera il venditore dall'obbligo di pagare l'Imu, neppure se il possesso passa fin da subito al futuro acquirente. In tutti questi casi, l'imposta va parametrata alla durata, variando, se necessario, i codici tributo.

■ Compilare correttamente il modello F24. È vero che il saldo potrà essere pagato anche con bollettino - non ancora pubblicata - ma per adesso il modello F24 sembra la soluzione più roduta, anche alla luce dell'esperienza dell'acconto. Posto che va barrata la casella «Saldo», indicando la rateazione «no» per la prima casa, l'arrotondamento va fatto all'euro per singolo rigo d'imposta, e anche la detrazione sull'abitazione principale va arrotondata nello stesso modo. Attenzione poi al numero di immobili: tutti quelli riconducibili allo stesso codice tributo situati nello stesso Comune vanno sommati, contando anche le pertinenze censite in modo autonomo al catasto; ad esempio, chi paga per la casa, un garage e un magazzino, deve indicare «003».

Dieci passaggi chiave

Le regole per il calcolo del saldo Imu per due immobili tipo: un'abitazione principale e una seconda casa, ipotizzando che non ci siano figli al di sotto dei 26 anni e che le aliquote comunali siano fissate rispettivamente allo 0,5% e allo 0,96 per cento. Importi in euro

	ABITAZIONE PRINCIPALE	SECONDA CASA
01 Individua la rendita catastale		
La rendita catastale può essere individuata nel rogito d'acquisto, nei vecchi bollettini Ici o sul sito dell'agenzia del Territorio (se non si è registrati, servono i dati catastali)	500,00	745,00
02 Rivaluta la rendita catastale del 5%		
La rendita va rivalutata del 5%, moltiplicandola per 1,05: è la rivalutazione prevista dalla legge 662/1996, che resta valida anche ai fini dell'Imu	500 x 1,05 = 525	745 x 1,05 = 782,25
03 Calcola il valore catastale dell'immobile		
Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 160 per le case)	525 x 160 = 84.000	782,25 x 160 = 125.160
04 Individua l'aliquota decisa dal Comune		
Le aliquote locali sono contenute nella delibera del consiglio comunale. Attenzione a utilizzare la decisione più recente: il termine per adottarle è scaduto il 31 ottobre	0,5%	0,96%
05 Individua le eventuali detrazioni previste		
La detrazione base è di 200 euro, aumentati di 50 euro per ogni figlio fino a 26 anni di età convivente nell'abitazione. I Comuni possono aumentare l'importo dello sconto	200	-
06 Calcola l'Imu dovuta per tutto il 2012		
L'Imu dovuta su base annua è quella che risulta applicando al valore catastale dell'immobile l'aliquota e le detrazioni decise dal Comune	$[(84.000 / 100) \times 0,5] - 200 = 220$	$(125.160 / 100) \times 0,96 = 1.201,54$
07 Sottrai le somme dovute in acconto		
Il saldo da pagare sull'abitazione principale si individua sottraendo dall'Imu dovuta per tutto l'anno le somme relative all'acconto	220 - 68 = 152	-
08 Calcola la quota statale		
Per la seconda casa, bisogna dividere il saldo tra quota statale e quota comunale. Per ottenere la quota statale del saldo, bisogna applicare l'aliquota fissa dello 0,38% al valore catastale e sottrarre la quota statale dell'acconto (in questo esempio, 238 euro)	-	$(125.160 / 100) \times 0,38 = 475,61$ $- 238 = 237,61$
09 Calcola la quota comunale		
Per calcolare la quota comunale sulla seconda casa, un procedimento rapido è sottrarre dall'Imu dovuta per tutto il 2012 la quota statale del saldo e la quota statale e comunale dell'acconto (in questo esempio, 238 per entrambe le voci d'acconto)	-	$1.201,54 - (238 + 238 + 237,61) = 487,93$
10 Compila il modello F24		
Completato il calcolo, va compilato il modello F24, dividendo se necessario gli importi tra quota comunale e statale. Gli importi vanno arrotondati all'unità di euro per ogni singolo rigo d'imposta (quindi le quote statali e comunali vanno arrotondate)	152 (Comune)	238 (Stato) 488 (Comune)

Tutto per il saldo

Da domani il vademecum in edicola



C'è tutto l'occorrente per versare il saldo Imu in tutta sicurezza entro il prossimo 17 dicembre: dalla prima casa alle aree edificabili, dai terreni agricoli alle esenzioni, dagli obblighi di dichiarazione alle sanzioni. La Guida speciale con i chiarimenti, gli esempi pratici e le risposte ai quesiti a cura degli esperti del Sole 24 Ore. E in più le norme e la prassi di riferimento e un sito con software per calcolare l'imposta e altre utilità, tra cui una raccolta ragionata dei principali articoli tratti dal quotidiano e dalle riviste del Gruppo 24 Ore, all'indirizzo www.saldolimui.ilsale24ore.com. La Guida - che sarà in vendita da domani in abbinamento con il Sole 24 Ore, al costo di 9,90 euro più il prezzo del quotidiano - apre con un utile e sintetico vademecum che indica i passi da compiere e gli errori da evitare per centrare l'appuntamento con il conguaglio Imu. Seguono poi i commenti degli esperti, arricchiti con casi pratici, risposte, schemi illustrativi, stralci di modulistica compilata a beneficio dei contribuenti. Chiude la Guida un'appendice che raccoglie le principali disposizioni normative e la circolare esplicativa del dipartimento delle Finanze 3/DF/2012.

Il dossier Internet. L'approfondimento sul sito del Sole 24 Ore

Istruzioni e modelli online

■ Le aliquote decise dai capoluoghi di provincia, le istruzioni per presentare la dichiarazione, l'Imu, una raccolta delle principali norme di legge applicabili al nuovo tributo, dal decreto legislativo 23/2011 fino alla legge 44/2012 che ha convertito il decreto fiscale della scorsa primavera. Al dossier online è abbinato un nuovo forum con gli esperti: i lettori potranno inviare i quesiti fino alle 18 di oggi collegandosi al sito del Sole 24 Ore. Le prime risposte saranno pubblicate sul quotidiano a partire da domani.

■ La sezione delle norme con-

www.ilsale24ore.com/saldo-imu



MEDIAZIONE TRIBUTARIA
di B. Santacroce, L. Lodoi
Pagg. 208 - € 28,00

MEDIAZIONE TRIBUTARIA
Atti rilevanti, soggetti interessati, procedure, sfiducia e contenzioso del processo tributario. Schemi, casi pratici e formulari.
Pubblicato da Giuffrè Editore

In libreria e su www.shopping24.it
GRUPPO 24 ORE

LE TIPOLOGIE

IL VERSAMENTO

LE COMUNICAZIONI

PER CHI SBAGLIA

Gli altri immobili

Caccia all'agevolazione su fabbricati sfitti o locati

In assenza di bonus si applica l'aliquota ordinaria

Siro Giovanni
Enamuele Re

Imu variabile sui fabbricati diversi dall'abitazione principale. Il calcolo del saldo si presenta come un vero e proprio percorso a ostacoli. Mentre l'acconto versato nello scorso mese di giugno è stato quantificato con le aliquote base, il consiglio da versare alla scadenza del 17 dicembre dovrà essere determinato tenendo conto delle delibere dei Comuni che – soprattutto per gli immobili diversi dall'abitazione principale – possono aver variato le aliquote previste e previsto agevolazioni.

Il primo step del calcolo consiste nella quantificazione della base imponibile. Per i fabbricati iscritti in catasto, l'imponibile si calcola applicando alle rendite catastali risultanti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

• 1/60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione dell'A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7; in pratica, le case e le loro pertinenze;

• 1/40 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle ca-

tegorie catastali C/3, C/4 e C/5, che comprendono, tra gli altri, gli edifici a finalità pubblica e i laboratori artigianali;

• 1/80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5, cioè uffici, banche e assicurazioni;

• 1/60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (con esclusione di D/3), elevato a 1/65 a decorrere dal 1° gennaio 2013, gruppo in cui rientrano anche i capannoni;

• 1/35 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1, che contraddistinguono i negozi.

Nella quantificazione della base imponibile si deve tener conto anche delle eventuali deduzioni previste, quali ad esempio la riduzione del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

L'aliquota corretta

Dopo aver determinato la base di calcolo, il passo successivo è l'individuazione dell'aliquota corretta per il caso specifico. Per gli immobili diversi dall'abitazione principale e dai rurali stru-

mentali, in tutti i casi in cui il Comune non ha dettato un'aliquota ad hoc si applica quella ordinaria, che ogni città può modulare dallo 0,46% all'0,66 per cento. Inoltre, i Comuni possono introdurre altre misure agevolative: una di queste può riguardare i fabbricati locati per i quali è consentito ridurre l'aliquota di base fino allo 0,46%, anche in considerazione del fatto che la nuova imposta comunale, oltre all'Ici, sostituisce la componente immobiliare dell'Irpef e delle relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari degli immobili non locati. Alcuni Comuni hanno deciso di differenziare l'aliquota solo per i fabbricati locati di natura abitativa. In alcuni casi, hanno riservato il trattamento di favore ai soli contratti a canone concordato.

La stessa agevolazione può essere estesa anche agli immobili non produttivi di reddito fondiario e quelli posseduti dai soggetti Ires. Infine, una specifica norma di favore è riservata ai beni merce, con l'aliquota che può scendere fino allo 0,38 per cento. Proprio in considerazione di questa ampia potestà regolamentaria,

che opera comunque all'interno del perimetro delineato dal legislatore, i contribuenti devono necessariamente leggersi le delibere dei Comuni dove sono localizzati gli immobili, per non commettere errori nel versamento.

Il conguaglio dovuto a saldo

Quantificato l'imponibile ed individuata l'aliquota corretta, il contribuente può calcolare l'imposta complessiva dovuta per il 2012 in relazione a ciascun immobile. La differenza tra questo importo e l'acconto di giugno rappresenta il saldo da versare a conguaglio entro il 17 dicembre. Tuttavia, occorre fare attenzione al fatto che nel modello di versamento vanno riportate distintamente la quota statale e quella di spettanza del Comune. Infatti, è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'imposta calcolata applicando all'imponibile di tutti gli immobili – a eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze – nonché del fabbricato rurale ad uso strumentale – l'aliquota di base pari allo 0,76%, cioè lo 0,38% su base annua.

ESPRESSO/REUTERS

Gli errori da evitare/1



Quattro cause frequenti d'errore per l'Imu sugli immobili diversi dalla prima casa

ALiquota COMUNALE

Il primo passo per non sbagliare il calcolo del saldo dell'Imu è individuare l'aliquota decisa dal Comune. In alcuni casi, il consiglio comunale si è limitato a fissare un'aliquota ordinaria che vale per tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale e dai rurali strumentali. Ma spesso sono state fatte distinzioni sottili: ad esempio tra un negozio usato dal proprietario e uno affittato a terzi; o tra una casa sfitta e una casa non affittata, ma "comunque occupata".

QUOTA STATALE E COMUNALE

Mentre a giugno bastava dividere l'acconto per due, ora con il saldo dell'Imu il calcolo della quota statale e della quota comunale si complica. Infatti, bisogna tenere conto che la quota statale è fissa e si calcola sempre con un'aliquota annua dello 0,38 per cento. Ad esempio, su un'aliquota dell'1% si ha questa divisione: 0,19% quota statale sull'acconto; 0,19% quota comunale sul saldo; 0,43% quota comunale sul saldo.

ACCONTO

Il saldo viene individuato per differenza, cioè calcolando l'Imu dovuta per tutto il 2012 in base alle decisioni comunali e sottraendo l'Imu versata in acconto in base alle aliquote base nazionali. Attenzione, però, se con l'acconto si è pagato meno del dovuto, non basta "andare in pari" con il saldo, perché sulle somme non versate a giugno vanno calcolati interessi e sanzioni con il ravvedimento. A meno che l'errore non venga ritenuto trascurabile, ma questo va valutato caso per caso.

LA DICHIARAZIONE

Se il Comune ha previsto un'aliquota agevolata per una certa situazione – ad esempio, una casa affittata a canone concordato – non bisogna dimenticare che allo "sconto" è abbinato l'obbligo di presentare la dichiarazione Imu (termine attuale 4 febbraio). Ma bisogna fare attenzione, perché eventuali obblighi di comunicazione o certificazione imposti dal Comune potrebbero far venir meno l'obbligo di presentare la dichiarazione.

DOMANDE E RISPOSTE

a cura di Pasquale Mirto

1 Parenti in casa

Come sono tassati dal punto di vista dell'Imu le case concesse in uso gratuito ai parenti?

La disciplina Imu non prevede la possibilità, come nell'Ici, di assimilare l'abitazione concessa in uso gratuito all'abitazione principale. In generale, quindi, l'abitazione in uso gratuito ai parenti sconta l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune. Molti Comuni, comunque, hanno previsto per questa fattispecie un'aliquota agevolata, talora modulata in base al grado di parentela.

2 Impianti fotovoltaici

Come si paga l'Imu sugli impianti fotovoltaici a terra con accatastamento autonomo?

L'agenzia del Territorio con nota n. 31892 del 22 giugno 2012 ha ribadito che gli impianti fotovoltaici devono essere accatastati in categoria D/1. Un distinguo è fatto per impianti fotovoltaici utilizzati dagli agricoltori. L'articolo 1, comma 423 della legge 266/2005 stabilisce che la produzione e cessione di energia elettrica costituisce attività agricola per connessione. Le Entrate, con circolare 32/2009, hanno individuato i criteri di connessione con l'attività agricola. Questi impianti sono accatastati in categoria D/10 e quindi scontano l'Imu con l'aliquota prevista per i rurali strumentali e, se si trovano in Comuni montani o parzialmente montani, sono esenti.

3 Classe e uso in contrasto

Come si paga l'Imu sugli immobili accatastati in una categoria diversa dall'uso (es. A/10) usato come abitazione?

Il classamento nella categoria delle abitazioni è presupposto per l'applicazione dell'aliquota e delle detrazioni previste per la prima casa. La Cassazione, già nell'Ici (sentenza 21332/2008), ha ritenuto che il contribuente ha diritto alle agevolazioni solo se ha operato in linea con le norme che le prevedono. È indubbio che in questo caso si sia omesso di presentare una denuncia di variazione d'uso, e che quindi l'Imu sarà pagata sul valore catastale dell'A/10 (con moltiplicatore 80 anziché 160) non con il proprietario dovrà sanare la situazione.

NEL DETTAGLIO

1 | INAGIBILI O STORICI

Confermata la riduzione di imponibile al 50%

Mirco Mion
Stefano Perego

A risolvere i problemi di applicazione dell'Imu ai fabbricati inagibili o inabitabili, nonché quelli relativi agli immobili vincolati per motivi storico-artistici, è il decreto legge n. 16/2012 (convertito nella Legge n. 44/2012).

Ai fabbricati inagibili o inabitabili – di fatto non utilizzati – l'Ici accordava una riduzione dell'imposta pari al 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistevano queste condizioni. Seppure con diversa formulazione, anche per ciò che riguarda il calcolo dell'Imu il D.l. n. 16/2012 ha accordato tale riduzione sulla base imponibile, lasciando sostanzialmente inalterato il risultato.

L'applicazione dell'agevolazione è prevista

quando l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con una perizia resa da un soggetto abilitato, con spese a carico del proprietario; quest'ultimo, nel formulare la richiesta d'inagibilità o inabitabilità, deve allegare idonea documentazione, solitamente fotografica. In alternativa, il proprietario può presentare (ai sensi dell'articolo 35 del Dpr 445/2000) un'auto-certificazione che attesti le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato e la mancanza di elementi che consentano l'abitabilità, come ad esempio l'allacciamento a luce e acqua. Esiste inoltre la possibilità di procedere a un riclassamento nella categoria dei fabbricati collabenti (F/2).

Per quanto riguarda gli immobili d'interesse storico-artistico –

espressamente tutelati dall'articolo 9, comma 2, della Costituzione – la base imponibile è ora determinata adottando i criteri ordinari e applicando poi la riduzione del 50 per cento. In precedenza, la base imponibile era determinata rivalutando del 50% la rendita catastale computata in base alla tariffa d'estimo minore, tra quelle previste per le abitazioni situate nella stessa zona censuaria.

Nell'interesse pubblico, i proprietari sono tenuti alla conservazione dei beni culturali; per adempiere tale dovere si trovano a sostenere, non di rado, costi di manutenzione elevati; di conseguenza, il reddito effettivo degli immobili risulta non determinabile con certezza.

In considerazione del carattere patrimoniale di

un'imposta quale l'Imu, è evidente che per i proprietari d'immobili d'interesse storico-artistico si profila un rincaro. In considerazione del complesso di vincoli e obblighi gravanti per legge sui proprietari d'immobili d'interesse storico-artistico, sarebbe opportuno – in presenza di interventi di manutenzione che li rendano temporaneamente inagibili o inabitabili – introdurre la possibilità di poter applicare alla base imponibile riduzione del 50%. Ulteriore riduzione del 50% prevista per detti fabbricati inagibili o inabitabili, così da consentire il parziale ripristino delle precedenti agevolazioni; la base imponibile verrebbe così, in definitiva, tassata nella misura del 25 per cento.

Anche se la soluzione è preclusa da una delle risposte fornite dal ministero dell'Economia allo Sportello del Sole 24 Ore dello scorso 31 maggio, sul punto sarebbe auspicabile un ripensamento, visto il diverso presupposto delle due riduzioni di imponibile.

ESPRESSO/REUTERS

2 | PATRIMONI AZIENDALI

Le manovre dei Comuni per gli edifici d'impresa

Pasquale Mirto

La normativa Imu offre ai Comuni un'ampia possibilità di disporre agevolazioni per gli immobili posseduti da imprese, compresa l'esenzione della quota comunale per gli immobili merce – cioè i fabbricati realizzati per la vendita – delle imprese di costruzione. Il Comune può in generale aumentare fino all'1,06% l'aliquota di base, pari allo 0,76%, o diminuirlo fino allo 0,46%, ma per certe categorie può arrivare anche allo 0,4 per cento. Si tratta degli immobili delle imprese commerciali e di quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione. La stessa aliquota ridotta può essere riconosciuta in generale per tutti gli immobili posseduti da soggetti passivi Ires.

Il Comune può anche articolare le agevolazioni e differenziarle all'interno delle

single categorie catastali, così come espressamente previsto dall'articolo 8, comma 7 del D.lgs. 23/2011. Al riguardo, la circolare 3/24 del ministero dell'Economia sottolinea che la manovrabilità delle aliquote deve essere sempre esercitata nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione. Nella maggior parte dei casi i Comuni hanno alzato l'aliquota, ma spesso hanno al contempo previsto diverse agevolazioni per una platea selezionata di beneficiari: per esempio, il Comune di Roma ha previsto un'aliquota agevolata sia per i negozi, laboratori ed autorimesse sia per i cinema, individuati con delibera comunale. Il Comune di Milano ha concesso un'aliquota "agevolata" pari allo 0,88% per i fabbricati di categoria B di proprietà di enti non commerciali e onlus, utilizzati parzialmente per

attività commerciale, a condizione che i proventi finanzino l'attività istituzionale dell'Ente. Il Comune di Venezia prevede un'aliquota agevolata dello 0,76% per gli immobili delle aziende che non abbiano licenziato dipendenti nelle due annualità precedenti e che procedano all'assunzione a tempo indeterminato di almeno un dipendente con meno di trent'anni o più di cinquanta. Poi ci sono Comuni (come Vercelli, Pistoia e Mantova) che hanno applicato l'aliquota massima per gli immobili di categoria D/5 (banche e assicurazioni). Sul fronte dichiarativo occorrerà verificare se la delibera comunale subordini l'applicazione dell'aliquota agevolata alla presentazione di un'apposita comunicazione. Se nulla è previsto scatta l'obbligo di presentare la dichiarazione Imu.

ESPRESSO/REUTERS

novembre
MESE DELL'AVVOCATO

A novembre per la tua professione si aprono nuove prospettive!

Solo per questo mese, offerte irripetibili, omaggi, promozioni, opportunità di visibilità sui prodotti del Gruppo 24 ORE e molto altro ancora...

Per saperne di più vieni a trovarci

al XXXI Congresso Nazionale Forense (Bari dal 22 al 24 novembre)

e al 4° Salone della Giustizia (Roma dal 29 novembre al 1 dicembre)

o chiedi informazioni al tuo agente di zona www.agenti24.it/mese dell'avvocato

GRUPPO 24ORE

Tel. 02 (06) 3022.5670
e-mail: servizioclienti.bdp@professional@isole24ore.com

LE TIPOLOGIE

IL VERSAMENTO

LE COMUNICAZIONI

PER CHI SBAGLIA

La prima casa

Abitazioni al test degli sconti locali

Detrazioni extra, riduzioni del prelievo e «assimilazioni» possono alleggerire il conto

Giuseppe Debenedito

Per effettuare il saldo dell'Imu sull'abitazione principale bisogna considerare che solo per quest'anno è possibile versare l'imposta in tre tranches: un primo acconto a giugno pari a 1/3 dell'imposta calcolata con l'aliquota dello 0,4%, un secondo acconto a settembre, calcolato sempre sull'aliquota base nazionale, e il saldo a dicembre. In occasione del saldo, però, bisogna applicare l'aliquota determinata dal singolo Comune - la cui media nei capoluoghi è pari allo 0,45% - e calcolare il saldo al netto degli acconti di giugno e settembre (per chi ha scelto questa soluzione) oppure al netto dell'unico acconto versato a giugno. Il tutto ovviamente a condizione che sussista il requisito dell'abitazione principale, la cui definizione è però più ristretta rispetto all'Ici.

I requisiti

In primo luogo, nell'immobile il contribuente deve avere contemporaneamente la «dimora abituale» e la «residenza anagrafica», mentre con l'Ici le risultanze anagrafiche costituiscono una semplice presunzione. Deve poi trattarsi di un'unica unità immobiliare: non è più possibile, quindi, considerare abitazione principale due immobili contigui, escluso il caso di unità immobiliari catastalmente unite ai soli fini fiscali. Il doppio requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica deve riguardare il possessore e il suo nucleo familiare. Va però chiarito, nel caso in cui coniugi vivano in case diverse nello stesso Comune, che solo una può usufruire dell'aliquota agevolata, peraltro soggetta all'obbligo dichiarativo. Nell'ipotesi in cui sia invece un figlio a vivere in un altro immobile ubicato nello stesso Comune, costituendo così un nuovo nucleo familiare, il genitore perde solo l'eventuale maggiorazione della detrazione. E arriviamo così alle agevolazioni di cui gode l'abitazione principale.

Le agevolazioni

Oltre all'aliquota ridotta, è prevista una detrazione base di 200 euro e una maggiorazione, limitata al biennio 2012-2013, pari a 20 euro per ogni figlio convivente di età inferiore ai 26 anni e fino a 400 euro. Pertanto, il massimo teoricamente raggiungibile dalla detrazione (base + maggiorazione) ammonta a 600 euro. I Comuni possono comunque disporre l'aumento della detrazione, fino alla concorrenza dell'imposta dovuta, anche introducendo variazioni correlate al reddito del contribuente o altri elementi. Il Comune di Bari, ad esempio, prevede, in caso di reddito inferiore a 10 mila euro, un'ulteriore detrazione di 150 euro, se il contribuente è possessore dell'abitazione principale come unico immobile sul territorio nazionale, o di 100 euro se il contribuente, oltre all'abitazione principale, possiede un'altra unità immobiliare nel Comune di Bari.

Altra particolarità dell'abitazione principale è costituita dalla devoluzione dell'intero gettito ai Comuni, soluzione peraltro prevista anche per fabbricati rurali strumentali e per gli alloggi IACP e delle cooperative a proprietà indivisa. In questi casi l'imposta perde la sua natura dualistica non essendo dovuta la quota erariale. Di conseguenza, tutto il tributo va versato in un unico rigo del modello F24.

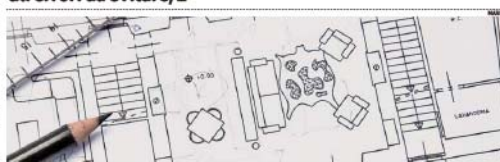
Immobili assimilati

La disciplina delle abitazioni principali si estende inoltre alle assimilazioni legali e quelle decise dai Comuni. A parte le pertinenti (nel limite di tre), l'unica forma di assimilazione per legge è costituita dalla casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato, mentre nel secondo gruppo (facoltativo) rientrano le abitazioni degli anziani e disabili lungodegenti e quelle dei cittadini italiani residenti all'estero. Per gli alloggi IACP e delle cooperative a proprietà indivisa, l'assimilazione è invece limitata - secondo l'interpretazione ministeriale - alla sola detrazione base (200 euro), trattandosi di contribuenti non persone fisiche.

Dove l'assimilazione è stata prevista dal Comune - ad esempio per gli anziani ricoverati - è probabile che il contribuente abbia versato un acconto considerando l'immobile come seconda casa (usando peraltro codici diversi) e ora deve pagare il saldo considerandola come abitazione principale, con la possibilità di andare anche a credito. In questo caso, non è del tutto chiaro come bisogna comportarsi, dal momento che manca una disciplina sui rimborsi della quota statale.

A rigore, la competenza per i rimborsi dovrebbe spettare al Comune, trattandosi di imposta municipale: sarebbe veramente eccessivo imporre al contribuente di presentare due istanze, una al Comune e l'altra all'Agenzia delle Entrate.

Gli errori da evitare/2



Le cause più frequenti d'errore per l'Imu sull'abitazione principale

I CONFINI DELLA FAMIGLIA



Attenti a individuare correttamente l'abitazione principale: se i coniugi risiedono in case diverse nello stesso Comune, solo una può avere le agevolazioni. Anche se risiedono in Comuni diversi, però, servono la residenza anagrafica e la dimora effettiva per raddoppiare lo sconto: non basta, insomma, la sola residenza. Nota bene: in caso di separazione, non conta il deposito dell'istanza, e finché non si pronuncia il giudice i coniugi pagano come se fossero sposati.

IL PERIODO GIUSTO



Se si acquista una casa con atto stipulato il 10 settembre, ma vi si prende la residenza il 20 ottobre, nel 2012 bisognerà pagare l'Imu per due mesi (2/12) come seconda casa e per altri due mesi come abitazione principale. Lo stesso vale per qualsiasi altro caso: agevolazioni e rincarati, compresi la detrazione sulla prima casa, vanno sempre riportati al periodo in cui si verificano le condizioni. E ogni famiglia ha almeno 15 giorni di conteggio come un mese intero.

IL POSSESSO E I SOGGETTI



Quando un immobile è in comproprietà, tutti i comitrali devono pagare l'Imu, tranne i casi in cui uno di loro abbia il diritto di abitazione. Questa regola vale anche tra marito e moglie, che devono sempre presentare due modelli F24, anche se hanno un unico conto corrente. Altra fonte d'errore sono le comproprietà tra fratelli: se uno risiede nella casa e l'altro (o gli altri) no, solo il primo applicherà l'aliquota ridotta e l'intera detrazione di 200 euro.

DOMANDE E RISPOSTE

a cura di Pasquale Mirto

1 Condominio, uno per tutti

Chi paga l'Imu sulle parti comuni del condominio, come l'alloggio del portiere?

La disciplina Imu non richiama l'articolo 10, comma 4 del Dlg 504/1992, che imponeva all'amministratore del condominio di presentare la dichiarazione per le parti comuni dell'edificio. Le istruzioni alla dichiarazione cedono il vuoto normativo imponendo l'obbligo dichiarativo a carico dell'amministratore. Con l'Ici, come per l'Imu, non era individuato il soggetto tenuto al pagamento: la circolare 136/E del 1998 precisava che il versamento poteva essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio. Si ritiene che questo grassetto possa essere confermato anche nell'Imu.

2 Come paga la multiproprietà

Come si paga l'Imu sugli immobili posseduti in multiproprietà?

Sull'Ici, l'articolo 19 della legge 388/2000 prevedeva per gli immobili in multiproprietà che il versamento fosse effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, autorizzato a prelevare l'importo necessario dalle disponibilità finanziarie del condominio. La disciplina Imu nulla dispone sulla dichiarazione e sul versamento, ma le istruzioni alla dichiarazione precisano che l'obbligo dichiarativo è in capo all'amministratore. Si ritiene che, come per l'Ici, l'amministratore possa considerarsi anche responsabile del versamento dell'imposta, non potendosi scindere l'obbligo di denuncia da quello di versamento.

3 La casa in eredità

Come si paga l'Imu su una casa ereditata dal coniuge, che vi risiede, e dai figli, che abitano altrove?

L'articolo 540 del Codice civile dispone che al coniuge superstite è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comuni. Questo diritto grava anche sulla quota riservata ai figli. Anche in caso di rinuncia all'eredità, al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione, perché si acquista non a titolo successorio bensì a titolo costitutivo ex lege (Cassazione 1920/2008).

CASI PARTICOLARI

1) SEPARAZIONE E DIVORZIO

Versa l'imposta il coniuge cui è assegnata la casa

Pasquale Mirto

L'Imu cambia le regole per i coniugi separati o divorziati. L'articolo 4, comma 15-quinquies del Dlg 504/2001 prevede che, al soli fini dell'applicazione dell'Imu, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende «in ogni caso» effettuata a titolo di diritto di abitazione.

In tema di Ici, la Cassazione ha ripetutamente sostenuto che il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà di godimento, sulla casa coniugale, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale. Nell'Imu, diversamente dall'Ici, il legislatore ha qualificato espressamente il diritto a usare l'ex casa coniugale come diritto reale di abitazione.

Qualche dubbio nasce sulla precisazione operata dal legislatore che l'assegnazione avviene «in ogni caso» a titolo di diritto di abitazione. Il problema sorge quando l'abitazione assegnata non è, interamente o per quota, di proprietà dei due ex coniugi, come, ad esempio, nel caso dell'abitazione posseduta dai suoceri o nel caso di abitazione posseduta a titolo di locazione.

Benché la norma si presti a diverse letture, per cui sarebbe necessario un chiarimento per via normativa, pare corretto interpretare la norma nel senso di considerare l'assegnatario dell'abitazione soggetto passivo Imu solo nella misura in cui l'altro coniuge era soggetto passivo. In altre parole, si ritiene che la normativa regoli i rapporti Imu solo con riferimento alle quote di possesso del coniuge e non attribuisca, invece, un diritto reale di abitazione anche nel caso

in cui l'abitazione fosse di terzi soggetti e fosse occupata, ad esempio, in base a un comodato del suocero in base a un contratto di locazione, rispetto al quale il giudice della separazione dispone il subentro nei confronti del solo coniuge assegnatario.

Peraltro, in questi casi il diritto ad abitare è comunque subordinato alla volontà del proprietario, in quanto, ad esempio, l'assegnazione determina la sola successione nel rapporto di comodato, ma non esclude il diritto del comodatario di chiedere la restituzione dell'abitazione (Cassazione, Sezione III, sentenza 15086/2010). Diversamente, si verrebbe a costituire un diritto di abitazione anche più ampio di quello che spetta al coniuge superstite, in base all'articolo 540 del Codice civile, che sorge solo nel caso in cui l'abitazione sia di proprietà di uno o entrambi i coniugi, ma non

nel caso in cui l'abitazione sia di proprietà, anche per quota, di terzi (Cassazione, 897/1990). In conclusione, poiché è certo che l'assegnazione disposta dal giudice della separazione ha contenuto solo personale e non reale, la finzione Imu deve configurarsi solo come una (assai ragionevole) sostituzione del coniuge soggetto passivo che subisce una limitazione della proprietà.

Al di là di applicativi si affiancano problemi operativi legati alle lungaggini delle procedure. Sia nel caso di separazione consensuale, sia in quella giudiziale, tra la data di presentazione dell'istanza e la data di emissione del decreto che omologa la separazione consensuale o della sentenza di separazione giudiziale, la soggettività passiva non cambia, perché se anche è avvenuta la separazione di fatto, il nuovo diritto di abitazione sorge solo con il provvedimento del giudice. Il coniuge che non occupa più l'ex casa coniugale sarà costretto dunque a pagare l'Imu, anche per molti mesi, considerando l'abitazione come tenuta a disposizione.

2) BOX, SOFFITTE E CANTINE

Sgravio limitato soltanto a una pertinenza per tipo

Alberto Bonino

La normativa Imu ha stabilito che, nel caso una pertinenza sia già accatastata con l'abitazione, ad esempio una cantina, come spesso accade con gli alloggi in condominio, allora si potrà applicare l'aliquota ridotta all'unità abitativa - e al massimo - a una pertinenza in C/6 o un'altra in C/7 (la cantina, infatti, è assimilata dalla circolare al «tipo» C/2 anche se non è accatastata in modo autonomo). Se invece le pertinenze già censite unitamente all'abitazione principale siano due - ad esempio una cantina e una soffitta - il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7.

Nel caso di edifici unifamiliari in cui la presenza di locali accessori indiritti sia superiore a tre, però, il contribuente trova

difficoltà oggettive ad applicare la normativa. Per una corretta applicazione della disciplina Imu, sarebbe opportuno che il legislatore chiarisse definitivamente la differenza tra locali accessori e pertinenze. L'attuale normativa fiscale non prevede limiti di estensione per le aree pertinenziali. Il vincolo di pertinenza di un'area nei confronti del fabbricato principale, sia essa cortile, orto o giardino, deve risultare da una dichiarazione o essere iscritto negli atti catastali attraverso la «grafatura». Diversa è la considerazione quando si tratta di area edificabile: per essere qualificata come pertinenza di un fabbricato, questa necessita di una modifica oggettiva e funzionale dello stato dei luoghi che sterilizzi stabilmente il suo potenziale edificatorio (Cassazione, sentenza 10090 del 9 giugno scorso).

IN EDICOLA

GUIDA SALDO IMU 2012

SALDO IMU 2012

Tutte le regole per il coniugato
L'abitazione principale e gli altri immobili
Come compilare la dichiarazione
Accertamenti e sanzioni

ONLINE IL SOFTWARE PER CALCOLARE L'IMPOSTA

Novembre 2012

CHIARIMENTI E CALCOLI SOTTO LO STESSO TETTO

Dal Sole 24 ORE, la guida con tutte le indicazioni pratiche

SALDO IMU 2012 è la guida del Sole 24 ORE che presenta in dettaglio tutte le indicazioni per effettuare il conguaglio dell'imposta in totale sicurezza. Chiarimenti, esempi pratici, risposte ai quesiti a cura degli esperti, modalità di compilazione e gestione di eventuali accertamenti, sanzioni, oltre a norme e prassi di riferimento, rendono SALDO IMU 2012 uno strumento indispensabile per professionisti e contribuenti. A supporto della guida il sito Internet con l'esclusivo software per il calcolo dell'imposta e tutta la documentazione per essere sempre aggiornati sulle ultime novità.

DA DOMANI IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 9,90 IN PIÙ*

*Offerta valida in Italia dal 20/11/2012 al 17/12/2012

GRUPPO 24 ORE

Disponibile anche in formato PDF su www.guida24ore.it

La quota fissa per lo Stato complica il conguaglio

Il contribuente deve fare i calcoli e dividere l'imposta

Il Sole 24 ORE Formazioni ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c

LE TIPOLOGIE

IL VERSAMENTO

LE COMUNICAZIONI

PER CHI SBAGLIA

Il ravvedimento operoso

Sanzioni più leggere se l'accertamento non è ancora partito L'importo aumenta in base al ritardo

PAGINA A CURA DI
Siro Giovagnoli
Emanuele Re

Il ravvedimento operoso riduce il carico delle sanzioni ai fini Iru. Anche per questa imposta è possibile sanare eventuali irregolarità in modo agevolato, a condizione che le violazioni non siano state già constatate e, comunque, non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza.

Le tre opzioni

Una prima ipotesi riguarda la regolarizzazione dell'omessa presentazione della dichiarazione Iru. La sanzione è ridotta a 1/10 del minimo se il modello è presentato con un ritardo non superiore a 90 giorni. È previsto, inoltre, un taglio delle sanzioni per i mancanti versamenti: entro 14 giorni successivi alla scadenza, l'omessa versamento può essere sanato con il pagamento dell'imposta dovuta, degli interessi calcolati al tasso legale annuo (ora il 2,5%) e della sanzione pari allo 0,2% per ogni giorno di ritardo.

oltre i 30 giorni può sfruttare, invece, l'ulteriore possibilità del ravvedimento "lungo", pagando la sanzione pari ad 1/8 del minimo in aggiunta all'imposta e agli interessi. Questa strada può essere percorsa anche per sanare le violazioni sugli adempimenti dichiarativi in presenza di errori e omissioni, anche se incidenti sulla determinazione del tributo (ad esempio per regolarizzare l'infedeltà della dichiarazione).

Il ravvedimento lungo

La prima bozza delle istruzioni per la dichiarazione Iru sembrava aver abolito il ravvedimento lungo. Ora la versione definitiva, riprendendo quanto previsto per l'Ici (articolo 13, Digs 472/1997), prevede che la riduzione della sanzione ad 1/8 spetta se la regolarizzazione degli errori delle omissioni avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione oppure, quando non è prevista la dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore.

Come si declina questa affermazione in relazione all'Iru? Mentre la scadenza della dichiarazione Icd non era autonoma, ma legata a quella stabilita per le imposte sui redditi, la dichiarazione Iru deve essere presentata a regime entro 90 giorni dalla

data in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti per il calcolo del tributo. Come chiarito dalla circolare ministeriale 184/1998, per l'Ici bisognava assumere il termine di presentazione della dichiarazione e non quello annuale. In quanto il procedimento dichiarativo, di liquidazione e accertamento, e il regime dell'autotassazione di questo tributo erano disciplinati in modo analogo a quello previsto per le imposte sui redditi. Presupposti venuti meno con l'introduzione dell'Iru, il cui adempimento dichiarativo risulta svincolato da una scadenza periodica come quella di Unico. Non dovrebbero più esserci dubbi, dunque, sulla possibilità di ricorrere al ravvedimento lungo per l'Iru.

Le decisioni dei Comuni

I Comuni possono anche stabilire ulteriori ipotesi di ravvedimento. È il caso, ad esempio, di Roma, che oltre a confermare la possibilità di ravvedersi entro un anno dalla violazione, prevede un'altra ipotesi di ravvedimento entro il terzo anno, con una sanzione del 5% dell'imposta dovuta e gli interessi legali. Entro lo stesso termine triennale è possibile regolarizzare, inoltre, l'omessa presentazione o infedeltà della dichiarazione.

ESPRESSO/CONTRASTO

L'esempio di modello F24

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI				anno di riferimento		importo a debito versati		importi a credito compensati	
codice tributo	tributo	base imponibile	coefficiente	codice tributo	ritenzione mese	2012	2012	2012	2012
H1601	X	X	1	3918			93,28		
H1601	X	X	1	3919			224,30		
TOTALE						G	317,58		317,58

(89 euro di imposta + 3,34 euro di sanzioni + 0,94 euro di interessi)

04 | IL CODICE TRIBUTO
Per sanare completamente la propria posizione il contribuente dovrà correggere il modello F24 relativo al versamento di giugno nel quale è stato indicato il codice tributo errato per il Comune (3912 al posto di quello corretto 3918). Ciò è possibile presentando a un qualsiasi ufficio delle Entrate, e per conoscenza al Comune, un'istanza di correzione del modello F24 (circolare 5/E/2002)

01 | L'ERRORE

Il proprietario di una seconda casa a Roma (rendita catastale di 671,12 euro) ha pagato l'acconto - sbagliando - con le regole per l'abitazione principale. Ha versato, quindi, 125 euro (tutti al Comune) anziché 428 euro (214 euro di quota statale e 214 euro di quota comunale).

02 | IL RAVVEDIMENTO

Il contribuente decide di fare il ravvedimento il 20 novembre 2012. Dovrà quindi pagare 214 euro di Iru allo Stato e 89 euro al Comune, somma quest'ultima che tiene conto dei 125 euro versati a giugno. A entrambi questi importi vanno aggiunte le sanzioni (3,75%) e gli interessi

legali (2,5% annuo, rapportato al 155 giorni di ritardo)

03 | IL VERSAMENTO

Il pagamento va fatto con il modello F24 barrando anche la casella «Ravvedimento oltre a quella «Acconto» e versando imposta, sanzioni e interessi nello stesso rigo. Inoltre, il solo

importo dovuto a titolo di Iru va arrotondato all'unità di euro mentre le sanzioni e gli interessi vanno arrotondati al secondo decimale. L'importo da versare allo Stato è 224,30 euro (214 euro di imposta non versata + 8,03 euro di sanzioni + 2,27 euro di interessi). L'importo da versare al Comune è 93,28 euro

LE MISURE APPLICABILI

Senza la dichiarazione «multe» fino al 200%

Sanzioni pesanti per i mancanti versamenti e per l'omessa o infedele dichiarazione Iru.

I contribuenti che non versano in tutto o in parte l'imposta dovuta, rischiano la sanzione del 30 per cento. Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni, questa sanzione si riduce a 1/5 per ciascun giorno di ritardo ed è, quindi, pari al 2% al giorno fino ad arrivare al 30% per i ritardi da 15 giorni in avanti (articolo 13, Digs 472/1997).

Per quanto riguarda, invece, l'adempimento dichiarativo, la mancata presentazione del

modello o l'invio di una dichiarazione infedele, fanno scattare le sanzioni calcolate in percentuale sull'imposta dovuta. In ogni caso, il ravvedimento consente ai contribuenti di sanare le violazioni rendendo il conto meno salato (si veda l'altro articolo nella pagina).

Il sistema sanzionatorio previsto per chi commette violazioni legate alla presentazione della dichiarazione Iru ricalca quello dell'Ici. In particolare, la dichiarazione infedele viene punita con una sanzione dal 50 al 100% della maggiore imposta dovuta. È il caso, ad esempio, di

chi versa l'Iru su un'area edificabile dichiarando un valore inferiore a quello di mercato. Con l'accertamento, oltre alla richiesta della maggiore imposta, può scattare la sanzione per insufficiente versamento e quella per infedele dichiarazione. Infatti, molti Comuni, anche sulla base di una recente interpretazione della Cassazione (sentenza 1445/2010), applicano cumulativamente le due sanzioni.

Se, invece, l'errore riguarda elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, la sanzione non va quantificata in percentuale sul tributo ma si

applica l'importo fisso da 51 euro a 258 euro. Questa sanzione è prevista anche per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei 60 giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.

Per quanto riguarda, invece, l'omessa presentazione da parte di chi è obbligato a inviare il modello, la sanzione va dal 100 al 200% dell'Iru dovuta, con un minimo di 51 euro. È il caso, ad esempio, di chi pur versando correttamente gli importi dovuti non adempie agli obblighi dichiarativi.

Ipotesi diversa è quella di chi paga in misura ridotta beneficiando di un'agevolazione deliberata dal Comune ma commette la

presentazione del modello. Il rischio è che l'ente, non essendo a conoscenza della situazione soggettiva del contribuente, possa richiedere l'integrazione del versamento disconoscendo di fatto l'agevolazione.

Nel caso di infedele o omessa dichiarazione, la sanzione si riduce a 1/3 se, entro il termine per proporre ricorso in commissione tributaria, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione.

Ciò detto, va rimarcato il fatto che gli enti locali detengono la potestà regolamentare in materia di accertamento e di riscossione dell'Iru. È opportuno, quindi, che i contribuenti si confrontino con i Comuni dove sono localizzati gli immobili, per verificare le regole specifiche di funzionamento del tributo.

ESPRESSO/CONTRASTO

Calendario degli incontri e iscrizioni:
www.professionisti24.formazione.ilsole24ore.com

Il Sole **24 ORE**

24 ORE
FORMAZIONE

MASTER24/PROFESSIONISTI FISCO

LA FORMAZIONE FISCALE ACCREDITATA per i commercialisti ed i professionisti d'impresa

5 INCONTRI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE DA NOVEMBRE AD APRILE 2013

Sistema **Frizzera24**

ANCONA	FORLÌ / CESENA	PESCARA
BARI	GENOVA	ROMA
BOLOGNA	IMPERIA - SANREMO	TORINO
BRESCIA	LECCE	TRENTO
BUSTO ARSIZIO	MESSINA	TREVISO
CAGLIARI	MILANO	UDINE
CATANIA	MODENA	VERONA
CATANZARO	NAPOLI	VICENZA
FIRENZE	PADOVA	

Direzione Scientifica:

Pellegrino
& Valcarenghi

In collaborazione con:

Poste mobile
Telefonia
Mobile per Liberi
Professionisti

I VANTAGGI DELL'OFFERTA SOLE 24 ORE

- Garanzia di qualità dal Sole 24 ORE
- 40 crediti formativi
- Direzione scientifica di Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi
- 12 Dispense coordinate dagli Esperti del Sole 24 ORE
- Accesso riservato al portale WEB professionisti24 con biblioteca digitale, corsi on-line e servizi interattivi
- Attestato di partecipazione
- Risposta ai quesiti online
- Per chi si iscrive all'intero percorso riceverà in omaggio, fino a gennaio 2013, Riviste24 Fisco e Contabilità Frizzera

Servizio Clienti
Tel. 030 981426 - Fax 030 9123245
servizioclienti24@consultat.eu

GRUPPO **24 ORE**

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano, via Monte Rosa, 91 - Roma, piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
Organizzazione e sistema di qualità certificato ISO 9001:2008