

Oggetto: L'INTRODUZIONE DELL'IMU DAL 2012

Il Decreto Monti ha anticipato al 2012 l'entrata in vigore dell'IMU, l'imposta comunale che andrà a sostituire l'ICI. Sebbene la caratteristica principale sia la reintroduzione della tassazione degli immobili adibiti ad abitazione principale, vi sono anche altri aspetti da segnalare.

Di seguito si riepilogano le principali differenze tra ICI ed IMU, proponendo altresì alcuni esempi per evidenziare quale sarà l'aggravio che occorrerà affrontare dal 2012, aggravio prima di tutto legato all'aliquota d'imposta base prevista per l'IMU, pari allo 0,76% che il Comune potrà incrementare o ridurre sino allo 0,3% (quindi l'aliquota potrebbe anche divenire l'1,06% in luogo della precedente aliquota ICI massima dello 0,7%).

Aumento dei moltiplicatori

Il primo intervento da segnalare è l'incremento delle basi imponibili, ottenuto attraverso un incremento dei moltiplicatori che per la maggior parte degli immobili è di circa il 60%.

Di seguito una tabella riepilogativa di tali incrementi, distinti per categoria di immobili.

Confronto Moltiplicatori		
Categoria catastale	ICI (fino al 2011)	IMU (dal 2012)
Abitazioni → categoria A (diverso da A/10) C/2 – C/6 – C/7	100	160
B	140	140
C/3 – C/4 – C/5	100	140
A/10 e D/5	50	80
D (escluso D/5)	50	60 (65 dal 2013)
C/1	34	55
Terreni agricoli	75	130
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	75	110

Abitazione principale

Dal 2012 l'abitazione principale e le relative pertinenze saranno soggette ad IMU, sebbene con l'applicazione di alcune agevolazioni:

Viene innanzitutto stabilita un'aliquota base ridotta allo 0,4%, applicabile anche alle pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2% (quindi l'aliquota potrà variare tra lo 0,2% e lo 0,6%).

Viene inoltre prevista l'applicazione di una detrazione (utilizzabile sulle pertinenze se l'imposta sull'abitazione principale non risultasse capiente) come di seguito articolata:

- ➔ una detrazione base di € 200 (che quindi può portare ad azzerare l'imposta, ma non può consegnare un credito), da ripartire in parti uguali tra gli aventi diritto se l'unità immobiliare è

adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi. Peraltro è previsto (come in passato per l'ICI) che l'importo della detrazione possa essere elevato da ciascun Comune con proprio regolamento, sino a concorrenza dell'imposta dovuta;

- una detrazione aggiuntiva di € 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di € 400.

ESEMPIO

Elvira Verdi, vedova, vive nel miniappartamento che possiede in provincia, rendita € 400.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€400 \cdot 5\% \cdot 160 = € 67.200$

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 67.200 \cdot 0,2\% = 134,40 - € 200 = € 0,00$
- aliquota ordinaria → $€ 67.200 \cdot 0,4\% = 268,80 - € 200 = € 68,80$
- aliquota massima → $€ 67.200 \cdot 0,6\% = 403,20 - € 200 = € 203,20$

ESEMPIO

Mario Rossi, single, vive nel trilocale che possiede in città, rendita € 1.000.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€1.000 \cdot 5\% \cdot 160 = € 168.000$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 168.000 \cdot 0,2\% = 336,00 - € 200 = € 136,00$;
- aliquota ordinaria → $€ 168.000 \cdot 0,4\% = 672,00 - € 200 = € 472,00$;
- aliquota massima → $€ 168.000 \cdot 0,6\% = 1.008,00 - € 200 = € 808,00$.

ESEMPIO

Gianni Bianchi e Lucia Azzurri, coniugati, vivono in una villetta in periferia, con 3 figli (8, 10, 12 anni di età). Rendita € 1.500.

Nel 2011 con l'ICI non pagavano nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€1.500 \cdot 5\% \cdot 160 = € 252.000$.

L'IMU che dovranno pagare (calcolo aggregato per entrambe le posizioni) nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 252.000 \cdot 0,2\% = 504,00 - € 350 = € 154,00$;
- aliquota ordinaria → $€ 252.000 \cdot 0,4\% = 1.008,00 - € 350 = € 658,00$;
- aliquota massima → $€ 252.000 \cdot 0,6\% = 1.512,00 - € 350 = € 1.162,00$.

In tema di abitazione principale le nuove disposizioni IMU prevedono che:

- per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare;

- ➔ il possessore deve dimorarvi abitualmente e risiedervi anagraficamente (non è quindi sufficiente la dimora, ma necessario avere anche la residenza nell'immobile);
- ➔ 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 immobiliare per ciascuna delle categorie catastali indicate;
- ➔ è prevista l'applicazione della detrazione alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
- ➔ è prevista l'applicazione dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, nonché la detrazione, per il coniuge separato o divorziato, non assegnatario della casa coniugale;
- ➔ è prevista l'applicazione dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, nonché la detrazione, se previsto dal Comune, per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- ➔ non è stata riproposta l'assimilazione prevista per l'abitazione data in uso promiscuo ai familiari.

Immobili diversi dall'abitazione principale

Per la generalità degli immobili, come in premessa ricordato, è stabilita una aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76% ed i Comuni possono modificarla in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali.

ESEMPIO

Agamennone Aranci possiede una casa in una rinomata località sciistica, rendita € 2.000.

La base imponibile 2011 ai fini ICI era $€2.000 \cdot 5\% \cdot 100 = € 210.000$.

Nel 2011 pagava un'ICI, a seconda dell'aliquota, compresa tra € 840,00 ed € 1.470,00.

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€2.000 \cdot 5\% \cdot 160 = € 336.000$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

➔ aliquota minima $\rightarrow € 336.000 \cdot 0,46\% = € 1.545,60$;

➔ aliquota ordinaria $\rightarrow € 336.000 \cdot 0,76\% = € 2.553,60$;

➔ aliquota massima $\rightarrow € 336.000 \cdot 1,06\% = € 3.561,60$.

Inoltre, per i Comuni è prevista la possibilità (quindi tale riduzione dipende dalle scelte che saranno fatte dall'Ente Locale) di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4%, per i seguenti immobili:

- ➔ immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art.43 Tuir;
- ➔ immobili posseduti da soggetti Ires;
- ➔ immobili locati.

Fabbricati rurali

Diversamente da quanto avveniva in campo ICI, dal 2012 saranno assoggettati ad IMU anche i fabbricati rurali, ossia quelli asserviti all'attività agricola.

Ai fini IMU è pertanto previsto che:

per i fabbricati strumentali all'attività agricola
(es: stalle, serre, depositi attrezzi, ecc.)

per i fabbricati rurali a destinazione abitativa

è prevista un'aliquota ridotta allo 0,2% con facoltà per i Comuni di ridurre la misura del prelievo fino allo 0,1%.

non è previsto alcun trattamento particolare. Questo sta a significare che essi saranno ordinariamente imponibili, con le agevolazioni per abitazione principale se ne ricorre l'utilizzo.

ESEMPIO

L'azienda agricola Giancarlo Prativerdi è proprietaria di due immobili

- l'abitazione principale della famiglia dell'imprenditore agricolo (ha due figli di età inferiore a 26 anni), rendita € 500;
- il deposito degli attrezzi, rendita € 2.500

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (fabbricato rurale esente).

Per l'abitazione:

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€500 \cdot 5\% \cdot 160 = € 84.000$

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 84.000 \cdot 0,2\% = 168,00 - € 300 = € 0,00$;
- aliquota ordinaria → $€ 84.000 \cdot 0,4\% = 336,00 - € 300 = € 36,00$;
- aliquota massima → $€ 84.000 \cdot 0,6\% = 504,00 - € 300 = € 204,00$.

Per il deposito attrezzi:

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€2.500 \cdot 5\% \cdot 60 = € 157.500$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 157.500 \cdot 0,1\% = € 157,50$;
- aliquota ordinaria → $€ 157.500 \cdot 0,2\% = € 315,00$.

La base imponibile 2013 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€2.500 \cdot 5\% \cdot 65 = € 170.625$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 170.625 \cdot 0,1\% = € 170,63$;
- aliquota ordinaria → $€ 170.625 \cdot 0,2\% = € 341,25$.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.