



Le regole della nuova Imu e le differenze con l'Ici: casi pratici a confronto

Il primo corposo intervento in campo fiscale del Governo Monti, attraverso l'art.13 del D.L. n.201/11, si è sostanziato nella rimodulazione del prelievo sugli immobili attraverso l'introduzione dell'Imu (che sostituirà anche la tassazione fondiaria per quanto riguarda gli immobili non locati), imposta spettante ai Comuni di ubicazione degli immobili. In realtà si tratta di un prelievo che solo in parte sarà a disposizione dei Comuni: sebbene l'Imu sia interamente riscossa dagli Enti Locali, solo l'imposta relativa ad abitazione principale e fabbricati rurali strumentali rimarrà nelle casse dell'Ente, mentre il prelievo relativo agli altri immobili dovrà per il 50% essere trasferito all'erario (trasferimento peraltro calcolato figurativamente utilizzando l'aliquota del 0,76% e senza riduzioni).

Peraltro, il nuovo tributo nasce evidentemente come una sorta di "nuova Ici" visto che ne segue per la gran parte le regole, ma non può considerarsi semplicemente la prosecuzione dell'Ici in vigore sino al 2011 con l'aggiunta dell'abitazione principale:

dal 2012 saranno infatti imponibili anche i fabbricati rurali (che in precedenza erano invece esenti), vengono incrementati i moltiplicatori per il calcolo della base imponibile di fabbricati e terreni agricoli (di circa il 60%, seppur con diverse modulazione), mentre le aree edificabili continuano ad essere interessate dal prelievo sulla base del valore di mercato del lotto.

Occorre, peraltro, ricordare che anche l'aliquota base è più elevata rispetto a quella precedentemente prevista: mentre l'aliquota Ici doveva essere compresa tra il 4 per mille ed il 7 per mille (con deroghe riguardo tali estremi, ma non frequentissime e comunque con vincoli per il Comune), l'aliquota base che verrà applicata dal 2012 per il calcolo dell'Imu sarà dello 0,76% (quindi più alta della massima Ici precedentemente prevista) con la possibilità per ciascun Ente di incrementarla o diminuirla sino ad un massimo dello 0,3%: il prelievo comunale potrà quindi arrivare sino al 1,06%.

Prima di entrare nel merito delle fattispecie imponibili, si ricorda che le modalità di pagamento rimangono le stesse precedentemente previste per l'Ici (quindi acconto al 16 giugno e saldo al 16 dicembre); è però previsto che il versamento del tributo dovrà avvenire esclusivamente con modello F24. Già dal 2007 il contribuente può versare l'imposta spettante a tutti i Comuni con F24 ma, mentre con riferimento all'Ici era permesso mantenere altre modalità di versamento (in particolare, bollettino o versamento diretto in tesoreria), il versamento Imu dovrà obbligatoriamente avvenire con il modello unificato.

Di seguito si andranno a riepilogare le regole introdotte dal 2012, non mancando di fare alcune simulazioni di calcolo per capire materialmente quale potrebbe essere l'aggravio a cui andranno incontro i contribuenti.

I moltiplicatori

Da più parti si è letto che le rendite catastali risultano essere state rivalutate dalla Manovra Monti. In realtà, tecnicamente, così non è visto che anche ai fini IMU le rendite dei fabbricati continuano ad avere un coefficiente di rivalutazione del 75%, mentre per i terreni continua ad essere del 25%.

Ciò che è stata, invece, incrementata è la sequenza dei moltiplicatori che ha subito un significativo rafforzamento, che per la maggior parte degli immobili risulta essere del 60%.

Confronto Moltiplicatori		
Categoria catastale	ICI (fino al 2011)	IMU (dal 2012)
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

Come detto, per l'abitazione principale – a differenza dell'ICI che dal 2008 ne prevedeva l'esenzione – dal 2012 l'Imu stabilisce un prelievo obbligatorio, anche se con 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 punti percentuali (quindi l'aliquota avrà un *range* entro il quale potrà muoversi il Comune, compreso 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 risulta 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;
 - ⇒ In sede di conversione è stata poi prevista una maggiorazione della detrazione, in prima battuta limitata solo ai primi due anni di entrata in vigore dell'Imu (2012 e 2013): *“la detrazione prevista dal primo periodo [quella base, n.d.a.] è maggiorata 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 euro 400”*. Quindi il limite di € 400 è previsto per la detrazione aggiuntiva, il che sta a significare che la detrazione complessiva per l'abitazione principale potrebbe arrivare ad € 600. È richiesto che i figli siano conviventi ed abbiano la residenza nell'immobile, ma non è richiesto che siano fiscalmente a carico del contribuente. Resta peraltro da chiarire come questa seconda detrazione vada ripartita tra gli aventi diritto (es: se i figli sono di uno solo dei contribuenti che abitano l'immobile, se il figlio ha una quota di titolarità dell'immobile, ecc.).

Esempio 1

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 2

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 3

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, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”*. Pertanto:

- è necessario che l'abitazione, a livello catastale, risulti un unico immobile; quindi, se il contribuente possiede due abitazioni utilizzate congiuntamente, ai fini IMU potrà beneficiare dell'esonero solo con riferimento ad uno di questi immobili, mentre l'altro sarà assoggettato a tassazione ordinaria (viene quindi superata la precedente interpretazione che si era consolidata in campo Ici, dove bastava l'utilizzo congiunto).
- inoltre è richiesto il duplice requisito della dimora e della residenza anagrafica nell'immobile nel quale il contribuente intende beneficiare dell'esenzione. Oggi, ai fini Ici, il trattamento agevolato per l'abitazione principale è invece basato sulla dimora del contribuente, mentre la residenza anagrafica è solo un parametro presuntivo della dimora abituale. Per l'Imu, l'esonero da Ici verrà meno se il contribuente porrà la residenza in luogo diverso da quello in cui egli dimora abitualmente.

Inoltre va aggiunto che:

- ➔ nella nuova Imu *“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.”* Rispetto a quanto previsto ai fini Ici (spettava al Comune eventualmente regolamentare tipologia e numero delle pertinenze, in caso contrario non vi erano limitazioni), dal 2012 i contribuenti potranno computare la riduzione IMU solo per immobili pertinenziali di determinate categorie catastali, nonché in numero limitato.
- ➔ 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 (art.8, co.4, D.Lgs. n.504/92).
- ➔ 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, secondo quanto previsto all’art.6, co.3-*bis*, del D.Lgs. n.504/92.
- ➔ 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 (art.3, co.56, della L. n.662/96).
- ➔ non è stata riproposta l’assimilazione prevista per l’abitazione data in uso promiscuo ai familiari. Anzi, il D.L. n.201/11 ha esplicitamente abrogato la lettera e) del co.1, dell’art.59 del D.Lgs. n.446/97. Tali immobili quindi parrebbero ordinariamente imponibili.

Immobili diversi dall’abitazione principale

Per la generalità degli immobili, come in premessa ricordato, è stabilita un’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 4

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

La base imponibile 2011 ai fini Ici era $€2.000 * 5% * 100 = €210.000$

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 $€2.000 * 5% * 160 = €336.000$

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

→ aliquota minima → $€336.000 * 0,46% = €1.545,60$

→ aliquota ordinaria → $€336.000 * 0,76% = €2.553,60$

→ aliquota massima → $€336.000 * 1,06% = €3.561,60$

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’articolo 43 Tuir;
- immobili posseduti da soggetti Ires;
- immobili locati.

Come si è ricordato in premessa, ciascun Comune dovrà trasferire all'erario il 50% del gettito Imu proveniente da immobili diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali, gettito comunque calcolato applicando l'aliquota di base (0,76%).

La disposizione in commento precisa che le detrazioni previste dalla norma, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai Comuni, non si applicano per il calcolo della quota di imposta riservata allo Stato. Pertanto all'erario spetta un gettito calcolato con l'aliquota dello 0,38%, il che lascia presumere che difficilmente i Comuni riusciranno a ridurre le aliquote di molto sotto la misura dell'aliquota ordinaria.

Esempio 5

La ditta artigiana "agnolo d'oro" di Mariangela Impastato, possiede un laboratorio artigianale (cat. C/3) per la produzione di pasta fresca, rendita catastale € 3.000.

La base imponibile 2011 ai fini Ici era $€3.000 \cdot 5\% \cdot 100 = €315.000$

Nel 2011 pagava un'Ici compresa tra € 1.260,00 ed € 2.205,00

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€3.000 \cdot 5\% \cdot 140 = €441.000$

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

→ aliquota minima → $€441.000 \cdot 0,40\% = €1.764,00$

→ aliquota ordinaria → $€441.000 \cdot 0,76\% = €3.351,60$

Esempio 6

Il geometra Guido Disegnati, possiede un piccolo ufficio (cat. A/10), rendita catastale € 1.500.

La base imponibile 2011 ai fini Ici era $€1.500 \cdot 5\% \cdot 50 = €78.750$

Nel 2011 pagava un'Ici compresa tra € 315,00 ed € 551,25

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€1.500 \cdot 5\% \cdot 80 = €126.000$

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

→ aliquota minima → $€126.000 \cdot 0,40\% = €504,00$

→ aliquota ordinaria → $€126.000 \cdot 0,76\% = €957,60$

Esempio 7

La società Vacanza Felice srl, esercente attività alberghiera, possiede un immobile adibito ad albergo (cat. D/2), rendita catastale € 50.000.

La base imponibile 2011 ai fini Ici era $€50.000 \cdot 5\% \cdot 50 = €2.625.000$

Nel 2011 pagava un'Ici compresa tra € 10.500,00 ed € 18.375,00

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€50.000 \cdot 5\% \cdot 60 = €3.150.000$

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

→ aliquota minima → $€3.150.000 \cdot 0,40\% = €12.600,00$

→ aliquota ordinaria → $€3.150.000 \cdot 0,76\% = €23.940,00$

La base imponibile 2013 sarà pari ad $€50.000 \cdot 5\% \cdot 65 = €3.412.500$

L'Imu che dovrà pagare nel 2013 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → $€3.412.500 \cdot 0,40\% = €13.650,00$

→ aliquota ordinaria → $€3.412.500 \cdot 0,76\% = €25.935,00$

Esempio 8

Luigi Palazzinari possiede un'immobile ad uso abitativo (A/2) locato, rendita € 1.000.

La base imponibile 2011 ai fini Ici era €1.000*5%*100= € 105.000

Nel 2011 pagava un'Ici compresa tra € 420,00 ed € 735,00

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €1.000*5%*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 * 0,40% = **€672,00**

→ → aliquota ordinaria → € 168.000 * 0,76% = **€1.276,80**

→ aliquota massima → € 168.000 * 1,06% = **€1.780,80**

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: il decreto Monti infatti va ad abrogare *"il co.1-bis dell'art.23 del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla L. n.14 del 27 febbraio 2009,"*, ossia la disposizione che aveva introdotto l'esenzione Ici per i fabbricati rurali.

Ai fini IMU è pertanto previsto che:

- per i fabbricati strumentali all'attività agricola (art. 9, co.3-bis, del D.L. n.557/93) il co.8 dell'art.13 del D.L. n.201/11 prevede un'aliquota ridotta allo 0,2% con facoltà per i Comuni di ridurre la misura del prelievo fino allo 0,1%.
- per i fabbricati rurali a destinazione abitativa (art.9, co.3 del D.L. n.557/93), non è previsto alcun trattamento particolare. Questo sta a significare (come confermato dalla relazione accompagnatoria al decreto) che essi saranno ordinariamente imponibili, con le agevolazioni per abitazione principale se ne ricorre l'utilizzo.

Esempio 9

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*5%*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 * 0,2% = 168,00 – € 300 = € 0,00

→ aliquota ordinaria → € 84.000 * 0,4% = 336,00 – € 300 = € 36,00

→ aliquota massima → € 84.000 * 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*5%*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 * 0,1% = **€157,50**

→ aliquota ordinaria → € 157.500 * 0,2% = **€315,00**

La base imponibile 2013 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.500*5%*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 * 0,1% = **€170,63**

→ aliquota ordinaria → € 170.625 * 0,2% = **€341,25**

Esempio 10

La società Porco Grasso s.s. possiede un fabbricato (cat. D/10) destinato all'allevamento dei suini, rendita € 20.000.

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

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad € 20.000 * 5% * 60 = € 1.260.000

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

→ aliquota minima → € 1.260.000 * 0,1% = **€1.260,00**

→ aliquota ordinaria → € 1.260.000 * 0,2% = **€2.520,00**

La base imponibile 2013 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad € 20.000 * 5% * 65 = € 1.365.000

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

→ aliquota minima → € 1.365.000 * 0,1% = **€1.365,00**

→ aliquota ordinaria → € 1.365.000 * 0,2% = **€2.730,00**

Visto che i fabbricati rurali dal 2012 risultano imponibili, è divenuto necessario ripensare alla disciplina catastale di tali immobili che, ad oggi, al rispetto di determinate condizioni, possono rimanere iscritti al Catasto dei Terreni (quindi senza attribuzione di rendita). Per equiparare tutti i fabbricati rurali (per quelli non censiti al Catasto dei Fabbricati non sarebbe infatti stato possibile calcolare l'imposta), i commi 14-ter e 14-quater dell'art. 13 del D.L. n.201/11, introdotti in sede di conversione, hanno disposto l'obbligatoria iscrizione al Catasto dei Fabbricati: entro il 30 novembre 2012 i possessori di tali immobili dovranno quindi presentare richiesta di accatastamento tramite Doc.Fa. Tali immobili sono comunque imponibili già dal 1/01/12: occorrerà pertanto calcolarne l'imposta per l'acconto 2012 attraverso una rendita presunta ed in seguito il Comune si occuperà di definirne il conguaglio una volta che sarà attribuita la rendita definitiva.