

Circolare ai clienti del 23/01/2012

LA NUOVA IMU

L'art. 13, D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L. 22.12.2011, n. 214 (cd. manovra «Monti» o decreto «salva Italia») ha **anticipato all'1.1.2012** l'entrata in vigore dell'imposta municipale propria (**Imu**), originariamente contemplata dal D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 (decreto sul federalismo municipale): quest'ultimo provvedimento aveva dato attuazione alla cd. **riforma del fisco municipale** e, in tale ambito, l'Imu avrebbe dovuto caratterizzare la **seconda fase** (quella a regime) del federalismo comunale, trovando applicazione solo a partire **dal 2014**.

La manovra «Monti», nell'intento di reperire le risorse necessarie per la «messa in sicurezza» dei conti pubblici, a fronte del noto scenario congiunturale, caratterizzato da **forte pressione dei mercati** finanziari per la **riduzione del debito pubblico italiano**, introduce invece fin da quest'anno, «**in via sperimentale (...) fino al 2014**», il nuovo tributo, peraltro con **importanti novità** rispetto alla sua originaria impostazione.

Operativamente, il contributo comunale al risanamento delle finanze centrali si esplicherà tramite la **rinuncia** dei Comuni (previo contestuale trasferimento all'Erario) della **metà** del gettito **teorico** derivante dall'Imu sugli immobili **diversi dalle «prime case»** di abitazione e dai **fabbricati rurali** localizzati nel territorio della municipalità. Al fine di **evitare** che gli ampi margini di discrezionalità concessi dal D.L. 201/2011 all'ente territoriale per variare le aliquote di base dell'Imu si trasformi in un modo per **ridurre arbitrariamente** le retrocessioni allo Stato degli incassi del tributo richiesto sulle «seconde case», sugli immobili strumentali, ecc. è stabilito che allo Stato spetterà comunque un importo pari alla **base imponibile** dei predetti immobili moltiplicato **per il 7,6 per mille**, indicato dall'art. 13, co. 6, D.L. 201/2011 quale **aliquota-base** del prelievo.

L'Imu, oltre all'imposta comunale sugli immobili (**Ici**), vigente fino a tutto il 2011, **assorbe** anche l'**Irpef** e **relative addizionali** sui **redditi fondiari** di immobili **non locati**: le «**seconde case**», pertanto, non solo non subiranno più l'aumento di 1/3 della rendita catastale rivalutata, come finora disposto dall'art. 41, D.P.R. 917/1986, ma **non sconteranno** proprio le **imposte sui redditi**.

1. ASPETTI GENERALI dell'IMU «SPERIMENTALE»: ANALOGIE e DIFFERENZE con l'ICI

L'Imu sperimentale evidenzia **sostanziali differenze** rispetto all'Ici, in particolare sotto i seguenti profili:

- **moltiplicatori** da applicare alle rendite per individuare la **base imponibile** degli **immobili accatastati**;
- **aliquota ordinaria** di imposizione e possibilità della sua **modulazione** da parte dei Comuni;
- imposizione anche dell'abitazione principale del contribuente («**prima casa**») e degli **immobili rurali**.

La **nuova Imu** presenta, per il resto, una disciplina per larghi tratti **coincidente** con l'Ici, sia a livello di **oggetto** della tassazione, che di **soggetti passivi** e **modalità di calcolo** della base imponibile.

Sono, infatti, colpiti dal tributo **tutti gli immobili**, siano essi **fabbricati, terreni agricoli** o **aree edificabili**, purché gli stessi si trovino **nel territorio dello Stato italiano**.

Così come in passato per l'Ici, **non** sono colpite da Imu le **case all'estero**. Esse, nel nuovo contesto impostato dal D.L. 201/2011, sono assoggettate a un'apposita **imposta di**

bollo applicata con aliquota pari al **7,6 per mille**. Detto tributo, a parte la similarità di oggetto e di percentuale, ha però **regole applicative sue proprie**.

Le **esenzioni** dall'imposta sono, nella sostanza, le **medesime** conosciute ai fini **Ici**, con l'importante eccezione di rilievo della «**prima casa**» del soggetto passivo, ma anche di **due ulteriori ipotesi** non più contemplate dalla normativa (in precedenza previste dall'art. 7, D.Lgs. 504/1992), ossia:

- **immobili** posseduti dallo **Stato**, nonché quelli posseduti, nel proprio territorio, dalle **Regioni**, dalle **Province**, dai **Comuni**, dalle **comunità montane**, dai **consorzi** fra detti enti, dagli enti del **servizio sanitario nazionale**, se destinati esclusivamente ai **compiti istituzionali**;
- **fabbricati** dichiarati **inagibili o inabitabili, recuperati** al fine di essere destinati alle attività volte all'**assistenza**, all'**integrazione sociale** e alla tutela dei diritti delle persone **diversamente abili**, limitatamente al periodo in cui essi sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette.

Per quanto concerne i soggetti passivi del tributo, essi sono i medesimi colpiti dall'Ici, ovvero:

- il **proprietario** o il titolare di un **diritto reale** sui suddetti immobili;
- il **concessionario** di aree demaniali;
- il **locatario**, nel caso del contratto di locazione finanziaria.

La nuova Imu si applica su una base imponibile anch'essa individuata, almeno per quanto concerne la **formula** di calcolo, in **analogia** a quanto stabilito ai fini **Ici**, ovvero:

- **fabbricati accatastati**: **rendita** catastale (rivalutata) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **moltiplicata** per i **coefficienti** di legge;
- **fabbricati non ancora accatastati** e iscrivibili nel **gruppo catastale «D»**, se posseduti da **imprese** e distintamente (individualmente) **contabilizzati**: **valore contabile** al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero, se successiva, alla **data di acquisto**, opportunamente **rivalutato** ogni anno, sulla base dei **coefficienti** dettati da un apposito D.M., distintamente per **anno di sostenimento** dei differenti **costi iscritti** in contabilità;
- **aree fabbricabili**: **valore venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- **utilizzo edificatorio** dell'area: **valore dell'area fabbricabile**, senza tenere conto del valore dell'immobile, fino a che questo non sia stato ultimato o altrimenti utilizzato (è il caso degli immobili in fase di ristrutturazione edilizia o simili);
- **terreni agricoli** iscritti in Catasto: **reddito dominicale** al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato** e **moltiplicato** per il **coefficiente** di legge.

La **fondamentale differenza** rispetto alle previgenti prescrizioni Ici consiste nell'**entità** dei **moltiplicatori** da rapportare alle rendite attualmente iscritte in Catasto (comunque da rivalutare del 5%). La base imponibile, almeno per quanto concerne i **fabbricati**, continua ad essere determinata dalla formula **base imponibile = (rendita catastale + 5%) x moltiplicatore specifico**. Si hanno però **incrementi** dei **coefficienti molto gravosi**, generalmente nell'ordine del **60% in più** rispetto a quelli finora applicati, ciò che, unitamente all'inasprimento delle aliquote d'imposta, comporta un **aggravio tributario** che può essere anche del **75%**, cui va poi aggiunto il peso della tassazione della «prima casa», in precedenza esclusa da imposizione.

Il **pagamento** dell'Imu deve avvenire **esclusivamente mediante il Modello F24**.

2. ALIQUOTA d'IMPOSTA

L'aliquota ordinaria dell'Imu è pari al **7,6 per mille**.

Il D.L. 201/2011 permette, peraltro, che l'aliquota di riferimento possa essere **adeguata** dall'ente locale di uno **0,3%**, sia in **aumento** che in **diminuzione**, al fine di tenere conto delle specificità concrete: la modifica dovrà passare per una **delibera del Consiglio comunale**, inderogabilmente da adottarsi entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione.

Potremo, quindi, avere in futuro, a livello nazionale, uno spettro di aliquote Imu ordinarie che vanno da un minimo del **4,6 per mille** ad un massimo del **10,6 per mille**.

Per la «**prima casa**», comunque, l'**aliquota base** è già ridotta allo **0,4%** dalla legge statale e i Comuni potranno **modificarne** la misura, in **aumento** o in **diminuzione**, entro un massimo dello **0,2%**: il relativo *range* potrà perciò variare da un minimo del **2 per mille** ad un massimo del **6 per mille**.

Anche per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** l'**aliquota** ordinaria è **ridotta**, in questo caso allo **0,2%**, con anche per essi la possibilità da parte dei Comuni di **ridurla** (ma non aumentarla) fino alla **metà**.

Ulteriore **libertà di modifica** dell'aliquota di legge è lasciata ai Comuni in relazione a:

- **immobili strumentali** all'attività imprenditoriale o professionale;
- **immobili** posseduti dai **soggetti passivi Ires**;
- **immobili locati**.

In tutti i citati tre casi, peraltro, i Comuni avranno unicamente la facoltà di **ridurre** l'aliquota di imposizione, fino a un massimo dello **0,4%**.

3. «PRIMA CASA»

Il decreto «salva Italia» procede pure a una **definizione nuova** del concetto di «**abitazione principale**» ai fini Imu, che si differenzia rispetto a quanto conosciuto ai fini Ici.

Nella nuova Imu sono assoggettate ad un'**imposizione più lieve** (e non più escluse da tassazione) le «prime case» dei contribuenti, che devono però essere **qualificate** dall'obbligatoria **compresenza** di due requisiti:

- quello **soggettivo** (**dimora abituale** del contribuente nel fabbricato);
- quello **oggettivo** (**iscrizione anagrafica** della residenza del contribuente nel fabbricato).

Non è, invece, **necessario** che l'edificio sia **effettivamente accatastato**, essendo sufficiente la sua semplice **iscrivibilità** in Catasto.

Il trattamento riservato dai Comuni alla «prima casa» si estende, **inderogabilmente**, anche alle **pertinenze** dell'abitazione principale, ma **solo** se esse sono accatastate nelle categorie **C/2, C/6 e C/7** (magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, tettoie, posti auto coperti o scoperti) e, comunque, limitatamente a **una per ciascuna** delle citate categorie.

Nel contesto Imu, la «prima casa» del contribuente, oltre a scontare un'**aliquota** d'imposizione **ridotta**, gode di **detrazioni** dal tributo lordo calcolato.

Una prima detrazione, che spetta a tutti i titolari dell'abitazione principale, **pro-quota**, è quella pari a complessivi **euro 200** annui, comunque da **parametrare** al periodo dell'anno durante il quale l'immobile ha **effettivamente** costituito la **dimora principale** del contribuente e come tale è risultato all'**Anagrafe**.

I Comuni hanno facoltà di **modulare** la **detrazione**, **elevandola** fino anche a garantire la **neutralizzazione del prelievo** sulla «prima casa»: in tal caso, tuttavia, essi subiranno un **vincolo** alla possibilità di agire sull'aliquota di imposizione delle «**secondo case**» tenute a disposizione, che non potrà essere fissata in misura superiore rispetto a quella **ordinaria**.

La seconda tipologia di detrazione (**euro 50**) è, invece, solo **eventuale**, nel senso che essa può essere goduta unicamente da chi ha **figli conviventi**: si tratta della cd. «**maggiorazione per quoziente familiare**», in forza della quale il tributo parzialmente **tempera** la sua qualifica di imposta a carattere reale che, proprio in quanto tale, non presenta alcun collegamento con le **situazioni soggettive** dei contribuenti.

La detrazione base di euro 200 può essere, dunque, incrementata per i soggetti che hanno **figli di età inferiore ai 26 anni** (euro 50 per ciascuno), a condizione che gli stessi **coabitino** con i genitori e che ciò risulti anche da quanto iscritto all'**Anagrafe** comunale. Viene comunque stabilito un **tetto massimo**, in base al quale la suddetta maggiorazione può arrivare a **euro 400**, così da far giungere quella **complessivamente** fruita dal soggetto passivo, sulla base della legge statale, a **euro 600 annui**. Detta maggiorazione può essere applicata solo per il **biennio 2012-2013**.

Saluti cordiali.

Studio Commercialistico
Dott. F. Murdocca