IN EDICOLA
CON IL SOLE 24 ORE
A € 9,90 IN PIU*
ONLINE IL SOFTWARE PER CALCOLARE L'IMPOSTA
GUIDA PRATICA IMU 2012

NORME E TRIBUTI

Venerdì 1 Giugno 2012 | Il Sole 24 ORE | www.ilsole24ore.com

IN EDICOLA
CON IL SOLE 24 ORE
A € 9,90 IN PIU*
ONLINE IL SOFTWARE PER CALCOLARE L'IMPOSTA
GUIDA PRATICA IMU 2012

I CHIARIMENTI DELLE ENTRATE
Nei servizi esteri conta la data della fattura
▸ pagina 21

49,7%
Quota delle istanze di sospensiva accolte

GIUSTIZIA TRIBUTARIA
Nel primo trimestre sospensive da 1,3 miliardi
▸ pagina 21

LOTTA ALL'EVASIONE
Con i nuovi avvisi si punta a un miliardo
▸ pagina 22

FORUM LAVORO
Riforma e Codice civile contro le finte partite Iva
▸ pagina 23

Imu. La prima puntata della rubrica del Sole per sciogliere i dubbi a pochi giorni dalla scadenza di versamento dell'acconto della nuova imposta

Casa al 50%, la detrazione si divide

L'aliquota ridotta e gli sconti spettano solo sull'immobile in cui abita il nucleo familiare

SOS IMU

N. 1

venerdì 1 giugno 2012

–17

I giorni che mancano alla scadenza dell'acconto Imu prevista per il 18 giugno

Angelo Busani

A differenza di quanto accadeva con l'Ici, il legislatore dell'**Imu**, nel definire il concetto di **abitazione principale**, ha conferito un notevolissimo risalto alle svariate situazioni familiari che in concreto si possono presentare e che quindi vanno esaminate una ad una.

Ai fini dell'Imu, infatti, per *abitazione principale* si deve intendere l'immobile nel quale il possessore e il suo *nucleo familiare* dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. I requisiti rilevanti sono pertanto i seguenti:

- la residenza anagrafica del contribuente (e cioè del proprietario, dell'usufruttuario e degli altri soggetto obbligati al pagamento dell'Imu);
- la dimora abituale del contribuente e cioè il luogo ove si svolge la sua vita domestica;
- la residenza anagrafica e la dimora abituale dei soggetti che compongono il nucleo familiare del contribuente.

La situazione più facile è quella del contribuente che sia esclusivo proprietario della casa in cui dimora e risiede. In questo caso, tutto il valore imponibile può essere assoggettato all'aliquota ridotta; il contribuente può avvalersi dell'intera detrazione di 200 euro, aumentata di 50 euro per ogni figlio (sotto i 26 anni) che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nella casa.

Nel caso di due coniugi, proprietari per metà ciascuno della casa ove dimorano e risiedono, ognuno paga l'Imu per metà, approfittando di metà della detrazione di 200 euro e di metà della detrazione di 50 euro per ogni figlio sotto i 26 anni.

I CASI PARTICOLARI

Marito e moglie hanno appartamenti in due Comuni diversi: bonus a tutti e due

Separazione o divorzio: paga l'assegnatario

Le cose si complicano se i due coniugi non hanno la stessa dimora o la stessa residenza. Ipotizziamo che Tizio e Caia, coniugi con due figli, siano proprietari per metà ciascuno della casa Alfa a Milano (ove Tizio e i due figli risiedono e dimorano e ove Caia dimora) e che Caia sia proprietaria esclusiva della casa Beta sempre ubicata a Milano (ove Caia risiede ma non dimora). In questo caso, Tizio paga l'Imu agevolata per metà del valore della casa Alfa e approfitta delle detrazioni; Caia paga l'Imu piena per metà del valore della casa Alfa, senza detrazioni (poiché non vi risiede) e pure l'Imu piena per l'intero valore della casa Beta, senza detrazioni (poiché non vi dimora).

Se poi, nell'esempio precedente, ipotizziamo che Caia risieda e dimora nella casa Beta, la tassazione non cambia: Caia infatti non può considerare la casa Beta come propria abitazione principale, poiché il suo *nucleo familiare* dimora e risiede nella casa Alfa. La legge sull'Imu prescrive infatti che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Diverso sarebbe dunque se la casa Beta fosse a Torino: il fatto che le due case in questione siano situate in comuni diversi permette a Caia di considerare la casa di Torino (ove ella dimori abitualmente e risieda anagraficamente) quale propria abitazione principale, fermo restando che sulla casa di Milano Tizio paga l'Imu come abitazione principale per metà del valore imponibile e Caia paga l'Imu come abitazione "ordinaria" per l'altra metà del valore imponibile.

Se negli esempi fin qui visti non era difficile intuire il concetto di nucleo familiare, ci sono anche casi non facili. Ad esempio, una coppia di fatto (due conviventi non sposati) è difficilmente considerabile nucleo familiare: in questo caso, decisivo per identificare l'abitazione principale è la residenza anagrafica coincidente con quello della dimora abituale. Mentre un nucleo familiare è probabilmente quello composto da genitore e figli non economicamente indipendenti.

Quanto ai coniugi separati o divorziati, è la legge che stabilisce che l'obbligato all'Imu è solo il coniuge assegnatario dell'abitazione; cosicchè se questi vi dimori abitualmente e vi risieda anagraficamente, tutto il valore imponibile (a prescindere dalla sua quota di proprietà) può essere tassato con il beneficio dell'abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso per caso

LA REGOLA GENERALE

L'aliquota agevolata per l'abitazione principale (0,4%, invece dello 0,76% ordinario) si applica sull'abitazione principale, dove il proprietario (o usufruttuario o altro soggetto obbligato al pagamento) deve:

- risiedere anagraficamente con il suo nucleo familiare
- avere dimora abituale (cioè vivervi effettivamente)

LA FAMIGLIA «STANDARD»

Se i coniugi e i figli vivono e risiedono tutti nella stessa casa, al beneficio dell'aliquota agevolata si aggiungono:

- una detrazione di 200 euro
- un'ulteriore detrazione di 50 euro per ogni figlio di età inferiore a 26 anni (fino al giorno in cui cade il 26° compleanno)

MARITO E MOGLIE RISIEDONO IN CASE DIVERSE

- Se le case sono situate nello stesso comune i benefici della famiglia «standard» spettano solo al coniuge che risiede nella casa in cui vive la famiglia. L'altro coniuge pagherà l'Imu ordinaria (0,76%) sulla casa in cui risulta residente (se ne è proprietario esclusivo o se comunque ha tutti i diritti su di essa) e anche sulla sua eventuale quota di proprietà dell'appartamento in cui effettivamente vive tutta la famiglia. Aliquota ordinaria anche sull'unica casa posseduta dal coniuge che però risiede nell'abitazione familiare di proprietà dell'altro coniuge
- Se le case sono situate in comuni diversi il coniuge che risiede e dimora in una casa diversa da quella della famiglia può considerare quella di residenza come abitazione principale

LE COPPIE DI FATTO

Non si considerano nuclei familiari

SEPARATI E DIVORZIATI

Al pagamento dell'Imu è tenuto il coniuge assegnatario della casa: se vi risiede e dimora, godrà dei benefici per l'abitazione principale

APPROFONDIMENTO ON LINE

Sul sito del Sole 24 Ore le risposte a oltre 1.000 domande arrivate al forum online, le guide e gli approfondimenti aggiornati usciti in questi mesi
www.ilsole24ore.com/imu

I temi di oggi

Abitazione principale	19	Imu	19
Cedolini di paga	23	Indagini finanziarie	22
Contributo unificato	21	Istanze di sospensiva	21
Credito agevolato	22	Lavoratori autonomi	22
Detassazione produttività	23	Lavoro autonomo	23
Ffornitore estero	21	Lettere	22
Grandi imprese	22	Partite Iva	23
Imprese di medie dimensioni	22	Persone fisiche	22
Imprese minori	22	Reddito dichiarato	22
		Residenti all'estero	19
		Ricorsi tributari	21

Rompicapi

Per pagare dall'estero la bussola è in Comune

di **Gianni Trovati**

«Contattare il Comune». È questo il passaggio fondamentale per i contribuenti che risiedono all'estero e devono pagare l'Imu su un immobile italiano, e a confermarlo è intervenuto ieri anche un comunicato ad hoc da parte del dipartimento delle Finanze. Le complicazioni della nuova imposta, naturalmente, non risparmiano nemmeno chi sta lontano dall'Italia, ma non l'ha abbandonata del tutto perché continua a possedere un immobile da noi. Se si tratta di una casa non locata, il primo aspetto da chiedere è se il Comune l'ha assimilata all'abitazione principale. La disciplina Imu, infatti, tratta gli immobili dei **residenti all'estero** come seconde abitazioni, ma consente ai sindaci di estendere a loro il trattamento agevolato (aliquota leggera e detrazione) previsto per le abitazioni principali. In questo caso, il pagamento è più semplice perché basta versare l'importo al Comune, mentre se l'assimilazione non c'è, perché il regolamento locale non la prevede, l'abitazione è data in affitto oppure si tratta di un immobile non abitativo, il pagamento si sdoppia.

Se tra le cose "lasciate" in Italia il contribuente ha anche un conto corrente, con un po' di dimestichezza può servirsi dell'F24 come l'home banking, altrimenti l'affare si complica. Al Comune in cui si trova l'immobile, spiega il comunicato delle Finanze, andrà chiesto anche il codice Iban del conto corrente locale, mentre il versamento della quota erariale andrà effettuato a un conto di Bankitalia (codice Bic: BITAITTRENT. Iban: IT02G0100003245348006108000). Per ogni versamento andrà indicato il codice fiscale o la partita Iva, la sigla Imu, il nome del Comune dove sono gli immobili, i codici tributo (gli stessi dei pagamenti "italiani"), l'annualità e l'indicazione se si tratta di acconto o saldo. Semplice, no?

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore

Un F24 per ogni comproprietario

Pubblichiamo le prime risposte ai quesiti inviati dai lettori attraverso l'indirizzo web www.ilsole24ore.com/sportellosole. È ancora possibile, fino al 28 maggio, inviare la propria domanda relativa al fisco a rate agli esperti del Sole 24 Ore. Per farlo basta collegarsi al sito, cliccare sul bottone «Invia i tuoi quesiti agli esperti», selezionare l'argomento tra quelli indicati nel menù a tendina e digitare la propria domanda. Le più interessanti saranno pubblicate nei prossimi giorni sul Sole 24 Ore.

Codici per il modello F24 semplificato

Per la compilazione del modello F24, semplificato, nella colonna "Sezione" sulla riga in corrispondenza di uno dei seguenti codici tribiuto: 3915, 3917, 3919, quale sigla deve essere apposta: EL o ER? Formulo questa domanda in quanto dalle istruzioni allegate al modello (riguardo specificatamente a quelle sotto il titolo "istruzioni particolari per il pagamento dell'Imu") non appare sufficientemente chiaro.

→ Il modello F24 semplificato, approvato dall'agenzia delle Entrate il 25 maggio scorso, consente di effettuare il versamento di importi destinati all'erario (ER), alla regione (RG) oppure all'ente locale (EL). Nelle avvertenze per la compilazione del modello vengono riportati tre codici diversi, mentre nella parte relativa al pagamento dell'Imu viene evidenziato un unico codice – "EL" – che dovrà essere utilizzato anche per versare la quota statale. Sarà poi il codice tributo a consentire al sistema di smistare gli importi all'Erario e al Comune.

Pertinenze «separate»

Proprietario di un appartamento (A/2), possiedo un box auto (C/6) che è ubicato sulla stessa via dell'abitazione principale, ma a 7 numeri civici di distanza (è a 4/500 metri), ed è ovviamente accatastato separatamente. Ai fini della pertinenzialità del bene accessorio rispetto a quello principale, la sussistenza dell'elemento oggettivo e soggettivo di cui all'articolo 817 del Codice civile deve essere dichiarata in qualche modo? A parte, ovviamente la futura dichiarazione Imu con cui comunicherei al Comune la variazione, in quanto in relazione al box auto ho sempre pagato, fino ad ora, l'Ici a titolo "altri fabbricati".

→ Come ricordato anche dal ministero dell'Economia nella circolare 3/DF dello scorso 18 maggio, secondo la Corte di cassazione la destinazione di una cosa a servizio o a ornamento di un'altra (concetto covilistico di pertinenza) si basa su un criterio fattuale, in base cioè alla destinazione effettiva e concreta. La prova dell'asservimento pertinenziale spetta al contribuente che usufruisce di un beneficio fiscale. Ai fini che interessano, quindi, è irrilevante che il box auto sia situato in un altro palazzo e a 500 metri di distanza. L'F24 non prevede alcuna modalità per effettuare questa comunicazione, che sarà invece oggetto della successiva dichiarazione.

Parti condominiali e multiproprietà

Il decreto legge 201/2011 istitutivo dell'Imu non affronta il caso delle parti comuni del condominio, e nulla dice neppure la circolare n. 3 del 18 maggio. È corretto? In questo caso, devo ritenere che valgano comunque le istruzioni Ici, ossia è fatto carico all'amministratore di condominio versare l'Imu sulle parti comuni? Anche per i casi di proprietà da parte di più soggetti, si possono ritenere valide le istruzioni Ici?

→ Effettivamente vi è una lacuna normativa, e la questione non è stata affrontata nemmeno dalla circolare ministeriale n. 3 del 18 maggio scorso. Tuttavia è senz'altro opportuno attenersi alle istruzioni per l'Ici, dal momento che l'amministratore del condominio agisce come mandatario dei condòmini e quindi può pagare per loro ed è bene che continui ad operare come ha sempre fatto. Nel frattempo il legislatore dovrebbe colmare il vuoto normativo esistente, prevedendo espressamente gli adempimenti da porre a carico dell'amministratore del condominio, considerando peraltro che la questione sull'obbligo dichiarativo si dovrebbe risolvere in sede di adozione del nuovo modello di dichiarazione Imu (che sarà approvato con apposito decreto). Nei casi di pluralità di proprietari, invece, ognuno deve effettuare un pagamento separato sulla propria quota di proprietà.

Al pagamento occorre un diritto reale

Possiedo al 50% con mio figlio un appartamento proveniente da successione di mio marito e dove abbiamo entrambi la dimora e la residenza. Mio figlio si sposerà a settembre e cambierà residenza. Per il 2012 posso già versare l'Imu completamente a mio nome, tenendo conto che si tratta della casa coniugale, o devo ripartirla in parte con mio figlio fino a settembre?

→ L'articolo 540 del Codice civile attribuisce al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa familiare di proprietà del defunto o in comunione. Tale diritto si acquisisce al momento dell'apertura della successione – a prescindere dall'accettazione dell'eredità e anche nel caso di rinuncia a quest'ultima – e si perde solo in caso di trasferimento della residenza. Ciò premesso, si evidenzia che il titolare del diritto di abitazione rientra tra i soggetti passivi dell'Imu, mentre il figlio ha solo la nuda proprietà e quindi è estraneo al rapporto d'imposta. Pertanto nel caso in questione il versamento dell'Imu sull'intero immobile deve essere effettuato dalla madre, usufruendo del trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale.

Unico F24 anche per più Comuni

Sono proprietario per il 16,66% di un'abitazione (non principale), e per una quota del 33,33% di un'altra abitazione, entrambe ricevute in eredità, in Comuni diversi anche rispetto al mio Comune di residenza. Il pagamento dell'Imu deve essere effettuato tenendo conto della soggettività del possessore (quindi unico modello F24 per entrambe le abitazioni), o tenendo conto della località dove sono situate le unità immobiliari (quindi con due modelli F24)?

→ Il versamento dell'Imu deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia. Nell'Unico modello F24 occorre indicare in corrispondenza di ciascun codice tributo il codice catastale del Comune ove è situato l'immobile.

Detrazioni e pertinenze

Quando si dice che l'eccedenza della detrazione Imu sulla prima casa va a coprire l'Imu dovuta sulla/e pertinenze, si intende la detrazione base (200 euro) o quella complessiva (200 euro + figli)? Esempio: Imu abitazione principale 190 euro, Imu pertinenza 50 euro, detrazione spettante 250 euro (base + 1 figlio al 100%). Non pago niente oppure pago 40 euro?

→ Occorre prendere in considerazione l'intero ammontare delle detrazioni, sommando quella base di 200 euro a quella integrativa di 50 euro. Di fatto quest'ultima costituisce una "maggiorazione" della prima e segue le stesse regole applicative della stessa, come chiarito dalla circolare ministeriale del 18 maggio scorso. Peraltro non avrebbe alcun senso una "detrazione" che non consenta di ridurre l'imposta da versare, escludendo ovviamente la possibilità di andare a credito. Ne consegue che, nel caso in questione, non si deve pagare nulla.

Sconti incerti per studenti fuori sede

Se il figlio minore di 26 anni che ha la residenza nell'abitazione dei genitori ma che per motivi di studio dimora fuori dal Comune di residenza, i genitori hanno diritto alla detrazione di 50 euro per il figlio?

→ La disciplina sull'Imu consente di usufruire della detrazione di 50 euro per il figlio al di sotto di 26 anni "purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale". Si evince dalla norma che è necessaria la presenza di entrambi i requisiti, mentre nel caso in questione sussiste la sola residenza del figlio. Ne consegue in generale l'impossibilità di usufruire della detrazione integrativa di 50 euro. Nelle risposte allo Sportello Imu del Sole 24 Ore, comunque, il dipartimento Finanze ha sottolineato l'esigenza di valutare la situazione concreta caso per caso.

Dimora in altra città ma senza residenza

Una persona risiede in una città ma lavora abitualmente in un'altra città. Nella città dove lavora possiede un immobile. Può dichiarare la casa che possiede come abitazione principale, non dichiarando nessun altra come tale?

→ La disciplina sull'Imu ha ristretto la nozione di abitazione principale, richiedendo la coesistenza di due elementi: la "dimora abituale" e la "residenza anagrafica" del contribuente. Nel caso prospettato si riscontra solo la dimora abituale presso l'immobile posseduto, mentre la residenza anagrafica risulta in un altro comune. Ne consegue che non è possibile usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale.

RISPOSTE A CURA DI:
Luigi Lovecchio, Giuseppe Debenedetto, Luciano De Vico, Angelo Busani, Gian Paolo Tosoni, Antonio Piccolo, Marco Zandonà

RES consulting group
Convivere e migliorare in una situazione difficile che molti chiamano "crisi"
WORKSHOP REGIONALE
CONFIDI
Interventi di
Gianluca Puccinelli, RES consulting group
Giuseppe Mauro, Università Chieti e Pescara
Carmine Pisano, BNL Gruppo BNP PARIBAS
Enrico Marramiero, Confindustria Pescara
Flaminio Lombi, Coopcredito
Giorgio Di Rocco, Mutualcredito 107
Nicola Tramontano Guerritore, Dedagroup
PESCARA
13 giugno 2012
Sala Convegni Confindustria
Via Raiale, 110 bis - Pescara
Iscrizioni alla pagina: www.resgroup.it/workshop-pescara
con la collaborazione di:
Confidi MUTUALCREDITO finanziamenti alle imprese
Primo Confidi 107 di Abruzzo e Molise
BNL GRUPPO BNP PARIBAS
Coop Credito
DEDAGROUP ICT NETWORK
RES Group, Formazione e Consulenza - www.resgroup.it - 0587 59829 - Pontedera, Roma, Milano, Firenze