

LA NUOVA ERA DELL'IMU Le pertinenze



L'Abc del tributo sui fabbricati

SU COSA SI PAGA

Fabbricato
È l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, compresa l'area occupata dalla costruzione e quella pertinenziale; se di nuova costruzione è soggetta all'imposta dall'ultimazione dei lavori o da quando è comunque utilizzata

Area fabbricabile
È l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici o alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti dagli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità

Terreno agricolo
È quello adibito alle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile

CHI PAGA

■ Il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati; il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Il dipartimento delle Finanze richiama l'attenzione sul comma 2-quinquies dell'articolo 4 del DL 16 del 2012, in base al quale, ai soli fini dell'Imu, l'ex coniuge affidatario della casa coniugale si intende in ogni caso titolare di un diritto di abitazione;

■ il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;

■ il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto

COME SI QUANTIFICA

Il valore su cui calcolare l'imposta si ottiene moltiplicando le rendite catastali, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutate del 5%, con i seguenti coefficienti:

■ 160 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali da A1 ad A9, C/2, C/6 e C/7;

■ 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

■ 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;

■ 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (tranne D5); tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;

■ 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Il quadro

Dalla circolare del dipartimento delle Finanze arrivano le indicazioni per i contribuenti in vista del pagamento

Il caso più frequente: l'abitazione principale

Il calcolo dell'imposta

Per stabilire l'imposta municipale sull'abitazione principale, bisogna seguire questi passaggi

Rendita catastale dell'abitazione

Proprietario unico con un figlio convivente di età inferiore a 26 anni

1

Individuare la rendita catastale

La rendita può essere recuperata dall'atto d'acquisto, dai vecchi bollettini Ici, dal sito dell'agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it, ma per farlo senza registrarsi al portale bisogna conoscere i dati catastali, cioè foglio, mappale, particella e subalterno). L'esempio è stato costruito su un trilocale in zona semiperiferica

2

Rivalutare la rendita

La rendita catastale si moltiplica per 168 (1,05 x 160) che comprende la rivalutazione della rendita del 5%.

Base imponibile

1.047,60
168,00
176.000,00

3

Calcolare l'imposta lorda

Moltiplicare il risultato per 0,4%: il risultato è l'imposta annua lorda

176.000,00
100,00
1.760,00
0,40
704,00

4

Applicare la detrazione

Sottrarre dal risultato la detrazione di 200 euro, più 50 euro per ogni figlio non superiore a 26 anni fino a un massimo di 400 euro: il risultato è l'imposta dovuta

704,00
200,00
50,00
454,00



DOMANDE & RISPOSTE

• **Come si calcola l'Imu su un'abitazione principale con soffitta e cantina e unica rendita catastale con classe A/3 e box con classe C/6, con proprietà del 50% per due conviventi con una figlia?**
Dati i vincoli imposti dalla norma, potrà essere considerata pertinenza dell'abitazione principale il box auto (C/6), mentre per quanto riguarda la cantina e la soffitta, compresi nella rendita dell'abitazione, secondo la legge soltanto una (a sua discrezione) potrà essere considerata pertinenza, l'altra dovrà essere considerata ad aliquota ordinaria.

• **Ai fini Ici, sia il box che il posto auto scoperto (previsto e imposto dal piano regolatore edilizio), sono stati considerati pertinenza dell'abitazione principale anche se ambedue accatastati in categoria C/6. Come ci si dovrà regolare con l'Imu?**

Nel caso prospettato, i benefici (aliquota ridotta e detrazione) competono per una sola pertinenza, poiché la disciplina dell'Imu ammette al trattamento agevolato soltanto un'unità pertinenziale per ogni categoria C/2, C/6 e C/7.

• **Posseggo un appartamento condominiale, abitazione principale, che, acquistato in fase di costruzione, risultò dall'unione di due unità abitative ma regolarmente accatastato come unica unità. Purtroppo le due soffitte-sottotetto (che nel condominio sorsero dalla suddivisione del sottotetto in tante parti quante erano le abitazioni inizialmente previste) vennero lasciate contigue ma separate da un muro in forati, con due diversi accessi e quindi catastalmente risultano come due unità distinte: si tratta di due cubicoli stretti, con il tetto spiovente e senza alcuna aerazione. La rendita catastale è unica per l'appartamento e le due soffitte. Devo ritenere che nel mio caso si configuri la fattispecie di due pertinenze dello stesso tipo categoria C/2? Devo fare una dichiarazione di aggiornamento catastale, secondo la procedura informatica Docfa per la scissione delle unità immobiliari e determinare la rendita catastale delle due soffitte, rendite da assoggettare all'aliquota del 4% e l'altra all'aliquota dello 0,76 per cento? O mi conviene abbattere il muro che separa le soffitte e procedere a una variazione catastale?**

Se la rendita catastale è unica per appartamento e soffitte, significa che le due pertinenze sono accatastate unitamente alla abitazione: la loro esistenza si ricava quindi dalla planimetria dell'immobile. In ogni caso la sua analisi è corretta: una delle due andrà tassata applicando l'aliquota ordinaria. A rigor di norma non è necessario il distinto accatastamento: qualora dovesse procedere in tale direzione la seconda soluzione

da lei proposta mi sembra migliore.

• **L'abitazione principale appartiene al 100% alla moglie. È stato acquisito in comunione al 50% il diritto di superficie su due box (con autonoma rendita catastale), destinazione pertinenziale fuori dal condominio. Fino al 2011 anche la moglie, oltre al marito, ha pagato l'Ici sul suo 50% dei due box perché il Comune non riconosceva l'esenzione per le pertinenze non ubicate nello stesso edificio dell'abitazione principale. Per l'Imu 2012 la moglie potrà considerare pertinenziale un solo box o entrambi, considerata la comproprietà al 50 per cento? Dovrà presentare dichiarazione di variazione a suo tempo?**
La moglie potrà applicare l'aliquota per l'abitazione principale solo al 50% di uno dei due box, perché la norma riconosce la pertinenzialità a un solo box per ciascuna abitazione principale. La dichiarazione deve essere effettuata, in considerazione del fatto che il box in precedenza non era considerato pertinenziale.

• **Nel 2011 ho acquistato un posto auto (C/6) adiacente e confinante con la mia unica abitazione. Nell'atto notarile è definito come pertinenza esclusiva della prima abitazione. Tuttavia, possiedo già il garage (C/6). Il nuovo posto auto scoperto verrà considerato pertinenza della prima casa o sarà tassato con l'aliquota ordinaria?**
La disciplina Imu prevede che si possa considerare una sola pertinenza per ciascuna delle tre categorie catastali individuate (C/6, C/2 e C/7). Nel caso di possesso di due pertinenze classate con la stessa categoria catastale, una sarà considerata pertinenza dell'abitazione, con relativa applicazione della medesima aliquota e l'altra, invece, scontrerà l'aliquota ordinaria.

• **Sono proprietario di un'abitazione principale categoria catastale A/2. Allo stesso indirizzo possiedo un box garage (C/6) e una soffitta (C/2) accatastati quali pertinenze dell'abitazione principale. Lo scorso anno col regolamento Ici il mio Comune ha considerato una sola pertinenza dell'abitazione principale, cioè la soffitta, considerando il box garage come seconda casa. Il decreto Salva-Italia considera garage e soffitta entrambi pertinenze dell'abitazione principale, in quanto appartenenti a categorie catastali diverse. La mia interpretazione è esatta?**
La sua interpretazione è assolutamente corretta. Infatti a decorrere dal 1° gennaio 2012 lei potrà applicare l'aliquota agevolata con le relative detrazioni all'abitazione principale e alle pertinenza fino a un massimo di una per ogni categoria catastale.

RISPONDE A CURA DI

Alberto Bonino, Ennio Dina, Gianni Marchetti, Pasquale Mirto, Antonio Piccolo

Angelo Busani

La legge sull'Imu dispone un'aliquota agevolata e un diritto a detrazione per l'abitazione principale e per le relative pertinenze (articolo 13, commi 7 e 10, DL 201/2011). In vigenza dell'Ici, le pertinenze (per esempio box, cantine o tettoie) erano invece assoggettate allo stesso trattamento agevolato dell'abitazione principale solo se il regolamento comunale avesse esplicitamente disposto in tal senso.

Per l'Imu occorre dunque calcolare una base imponibile complessiva, sommando il valore dell'abitazione con quello delle pertinenze (tema di cui si occupa la circolare del n. 3/DF); su questa base imponibile si applica l'aliquota d'imposta e, infine, sul risultato così ottenuto, si opera la detrazione.

Se questa detrazione non avesse "capienza" nell'imposta dovuta per l'abitazione principale (in quanto, in ipotesi, l'ammontare della detrazione fosse più elevato dell'imposta), l'eccedenza può essere applicata all'imposta dovuta per le pertinenze.

Per individuare le pertinenze dell'abitazione principale occorre compiere anzitutto una breve riflessione sul concetto di "pertinenza" sotto il profilo civilistico (si veda ad esempio la sentenza di Cassazione n. 15739/2007, in tema di Ici), e ciò in quanto la qualificazione di un bene come pertinenza di un altro bene chiaramente dipende, anzitutto, dal fatto del rientrare, o meno, del bene che si pretende essere "pertinente", nella definizione generale di "pertinenza", che è contenuta nell'articolo 817, e seguenti del Codice civile secondo i quali è pertinenza il bene destinato «in modo dure-

vole a servizio o ornamento» di un altro bene.

Si pensi solo, al riguardo, al tema della qualificazione in termini di pertinenza, rispetto a un'abitazione, di una autorimessa che non sia ubicata nello stesso edificio nel quale è collocato l'appartamento: la distanza fisica tra i due beni impone evidentemente di valutare se essa sia tale da poter considerare quell'autorimessa quale bene a servizio di quell'appartamento o se questa distanza sia invece tale da non permettere questa qualificazione in termini di "servizio".

Nell'ambito dell'Imu, sono comunque dettati parametri (assai stringenti, rispetto al passa-

IL LIMITE

La pertinenza accatastata insieme all'immobile va considerata ai fini della spettanza dell'agevolazione

to) per individuare concretamente quali siano i beni che possono essere ricompresi nel "cerchio magico" dell'abitazione principale, e ciò evidentemente al fine di evitare di dare ingresso alla possibilità di interpretazioni eccessivamente estensive di questo concetto: si intendono dunque per tali «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». Da tale definizione discende che:

■ le pertinenze in questione sono esclusivamente quelle di cui

alla definizione in esame;

■ le pertinenze in questione non possono essere classificate in Catasto in categorie diverse dalla categoria C/2, dalla categoria C/6 e dalla categoria C/7;

■ l'abitazione principale può avere al massimo tre pertinenze, ciascuna appartenente a una diversa delle tre categorie catastali, essendo esclusa ogni altra "combinazione";

■ il fatto che una unità immobiliare pertinenziale non sia accatastata in via autonoma (nelle predette categorie) ma sia accatastata unitamente alla abitazione al cui servizio questo bene pertinenziale è destinato, non impedisce di ritenere la esistente e di essere elemento impediente alla considerazione, in termini di pertinenza agevolata, di un'altra porzione immobiliare di identica destinazione d'uso che sia posta a servizio della medesima unità abitativa;

■ il concetto di "pertinenza" parrebbe presupporre omogeneità tra la titolarità del bene principale e del bene pertinenza, non foss'altro perché, di regola, «gli atti e rapporti che hanno per oggetto la cosa principale comprendono le pertinenze» (articolo 818, comma 1, Codice civile), ciò che non potrebbe accadere ove si supponga che il bene principale sia di proprietà di Tizio e il bene pertinenza sia di proprietà di Tizio e Sempronio;

■ per le pertinenze "eccedenti" rispetto al "cerchio magico" fin qui delineato, si applica la tassazione ordinaria, essendo la tassazione agevolata riservata alle sole pertinenze comprese nella circoscrizione sopra delineata e cioè, al massimo, una di categoria C/2, una di categoria C/6 e una di categoria C/7.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANI

L'APPROFONDIMENTO

Il pagamento con il modello F24 e la dichiarazione

Sul Sole 24 Ore di domani un approfondimento sul pagamento dell'acconto Imu, alla luce dei chiarimenti della circolare 3/DF. Fino al 31 maggio 2013 si potrà usare il vecchio F24 con la dicitura dell'Ici ma indicando i nuovi codici tributo dell'Imu. Potrà fare a meno di presentare il modello chi ha un'imposta pari a zero. Spazio anche a un focus sulle regole in materia di dichiarazione

SPECIALE ONLINE

Il Sole **24 ORE**.com

IN RETE

Sul sito la circolare e oltre 600 quesiti

Sul sito del Sole 24 Ore è disponibile il testo della circolare n. 3/DF sull'Imu, che è stato anche pubblicato ieri sulle pagine del quotidiano. Per chi vuole approfondire i problemi concreti, online sono disponibili anche le risposte degli esperti a oltre 600 quesiti sull'Imu, alla url www.ilssole24ore.com/imu (cliccare su «accedi al forum»)

.com www.ilssole24ore.com



UMBERTO GRATI

La categoria C/2

Lo sconto vale su una sola cantina

Tra le pertinenze delle unità abitative ammesse a beneficiare del trattamento agevolato Imu per l'abitazione principale rientrano anzitutto quelle classificate nella categoria C/2, che comprende magazzini, locali di deposito, cantine e soffitte. Queste porzioni degli edifici solitamente non sono accatastate autonomamente, in altri casi la loro rappresentazione grafica in Catasto viene effettuata unitamente a quella dell'appartamento, con la conseguenza che la consistenza in vani dell'appartamento (e quindi la sua rendita catastale) "comprende" anche quella delle cantine e delle soffitte annesse. In una piccola percentuale di casi, invece, le cantine e le soffitte sono autonomamente accatastate nella categoria C/2: significa che in Catasto esse hanno una propria individuale

planimetria, una propria consistenza (espressa in metri quadrati) e una propria rendita catastale. Se dunque un appartamento ha una cantina come pertinenza, ciò esclude che un'altra cantina possa essere considerata come pertinenza dell'appartamento stesso. Se poi l'appartamento sia accatastato unitamente a una cantina e a una soffitta, tutta la rendita dell'appartamento beneficia del trattamento agevolato, ma l'appartamento può avere come pertinenza solo un'altra unità immobiliare, di categoria C/6 o di categoria C/7.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

0,4%

L'aliquota sulle pertinenze
Beneficiario dell'aliquota ridotta le pertinenze della categoria C/2

La categoria C/6

Il box è agevolato anche se doppio

Nel trattamento beneficiario dell'abitazione principale rientrano le porzioni immobiliari che sono classificate nella categoria C/6 la quale, di regola, comprende le autorimesse, ma che può anche identificare stalle, scuderie, rimesse per imbarcazioni e posti auto scoperti. Quanto all'identificazione catastale delle autorimesse, mentre è abbastanza frequente che le cantine e le soffitte facciano un tutt'uno in Catasto con l'appartamento, dovrebbe essere escluso in radice che le autorimesse siano prive di un accatastamento autonomo: esse sono sempre e comunque unità immobiliari a sé stanti e perciò devono essere individualmente accatastate. Per le autorimesse può, peraltro, porsi un problema di dimensioni. Se un box "singolo" (cioè di 15-20 metri

quadrati) non presenta problemi, quando invece si abbia l'accatastamento (come non raramente accade) quale unica unità immobiliare di un box doppio (cioè di 30-35 metri quadrati) o triplo (cioè di 60-70 metri quadrati) ci si potrebbe chiedere se questo bene possa rientrare nell'agevolazione per l'abitazione principale. La legge non dice nulla sulla loro consistenza e quindi non dovrebbe essere rilevante se un garage sia singolo, doppio o triplo. I Comuni potrebbero, quindi, pretendere che l'Imu ridotta venga applicata solo su una parte di esso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

60-70 mq

Il box triplo
Non sono esclusi da agevolazione i box anche se di grandi dimensioni

La categoria C/7

Imposta leggera sul posto auto

La categoria catastale C/7 comprende quelle porzioni immobiliari definibili come tettoie e posti auto: in altri termini, si tratta di porzioni di area che vengono valorizzate dal fatto di avere una copertura oppure dal fatto di essere adibite a parcheggio di veicoli.

L'autorimessa differisce dal posto auto poiché quest'ultimo, anche se delimitato (ad esempio, con strisce tracciate sul terreno o con pali e catenelle), non ha né pareti perimetrali né soffitto, che sono invece i caratteri distintivi dell'autorimessa (detta anche box o garage).

Il fatto che un posto auto sia classificato nella categoria catastale C/7 non è però categorico: spesso in Catasto si trovano posti auto classificati nella categoria C/6, con la

conseguenza che la loro rendita è più elevata rispetto a quella che sarebbe in categoria C/7 in quanto l'accatastamento in categoria C/6, sia pure nelle classi minori, implica che il posto auto viene considerato quale un garage e tassato in misura corrispondente.

L'abitazione principale può avere al massimo tre pertinenze, ciascuna appartenente a una diversa delle categorie catastali comprese tra C/2, C/6 e C/7. È esclusa qualsiasi altra "combinazione".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

0,76%

L'aliquota oltre tre pertinenze
Aliquota ridotta solo su tre pertinenze di categorie diverse