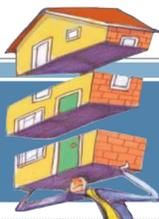


LA NUOVA ERA DELL'IMU La famiglia



La tutela
L'anticipo potrebbe non essere dovuto quando il comune decide di estendere le agevolazioni sull'abitazione principale

Box e cantine



Rendita catastale della pertinenza
Magazzino (C/2) oppure box (C/6) oppure tettoio (C/7) = 60€

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

60,00	10.080,00
168,00	100,00
10.080,00	100,80
	0,40
	40,32

Il pagamento in due rate

1ª Rata ENTRO 18 GIUGNO

IMU abitazione principale
504 x 50% = **252**

IMU pertinenza
40,32 x 50% = **20,16**

IMU lorda 272,16

Detrazione
200 x 50% = **100**

Maggiorazione
100 x 50% = **50**

IMU netta da pagare 122,16

Con arrotondamento € 122,00 (codice tributo per F-24: 3912) il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 100 + € 50 = € 150

2ª Rata ENTRO 17 SETTEMBRE

L'importo del saldo è uguale a quello della prima rata se le aliquote non subiscono modificazioni. Se, invece, il comune a settembre delibera un'aliquota pari a 0,5%, l'IMU da versare a saldo sarà così determinata:

IMU abitazione principale
630,0

IMU pertinenza
50,4

IMU lorda 680,40

Detrazione
200

IMU ricalcolata 380,4

IMU pagata in acconto
122

IMU netta da pagare 258,40

Il versamento in tre appuntamenti

1ª Rata ENTRO 18 GIUGNO

IMU abitazione principale
504 x 33,3% = **167,83**

IMU pertinenza
40,32 x 33,3% = **13,43**

IMU lorda 181,26

Detrazione
200 x 33,3% = **66,6**

Maggiorazione
100 x 33,3% = **33,3**

IMU netta da pagare 81,36

(codice tributo per F-24: 3912) Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 66,6 + € 33,3 = € 99,9 con arrotondamento € 100

2ª Rata ENTRO 17 SETTEMBRE

IMU abitazione principale
504 x 33,3% = **167,83**

IMU pertinenza
40,32 x 33,3% = **13,43**

IMU lorda 181,26

Detrazione
200 x 33,3% = **66,6**

Maggiorazione
100 x 33,3% = **33,3**

IMU netta da pagare 81,36

(codice tributo per F-24: 3912) Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 66,6 + € 33,3 = € 99,9 con arrotondamento € 100

3ª Rata ENTRO 17 DICEMBRE

Se le aliquote non subiscono modificazioni il saldo è pari alla differenza tra l'IMU totale dovuta e la somma delle prime due rate già versate. Se, invece, il comune, a settembre, delibera un'aliquota pari a 0,5%, l'IMU da versare a saldo sarà così determinata

IMU abitazione principale
630,0

IMU pertinenza
50,4

IMU lorda 680,40

Detrazione
200

IMU ricalcolata 380,4

IMU pagata in acconto
162

IMU netta da pagare 218,40

Il pagamento dell'acconto Imu deve essere effettuato con il modello F24, anche se in sede di saldo sarà possibile utilizzare il bollettino postale come per l'Ici. In ogni caso, il dipartimento delle Finanze ritiene applicabile alle prime due rate del versamento Imu 2012 relativo all'abitazione principale e relative pertinenze, la stessa disposizione stabilita per il pagamento dell'imposta previsto, in generale, per l'anno 2012, quindi senza applicazione di sanzioni e interessi. Del resto, lo stesso Dipartimento riconosce che le novità potrebbero consentire l'applicazione del principio di legge che prevede che «le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria».

L'acconto può scendere a zero

Niente sanzioni se l'errore dipende dall'obiettivo incertezza delle regole

Angelo Busani

A differenza di quanto è accaduto negli ultimi anni di vigenza dell'Ici, con l'Imu - come si legge nella circolare 3 diffusa ieri dal dipartimento delle Finanze - torna la tassazione dell'abitazione principale; si tratta peraltro di una tassazione ridotta rispetto a quella ordinaria, in quanto l'aliquota da applicare all'abitazione principale e alle relative pertinenze è pari allo 0,4%, con la precisazione che i Comuni possono peraltro aumentarla o diminuirla sino a 0,2 punti percentuali (ciò significa che la misura dell'aliquota per l'abitazione principale e le relative pertinenze può essere elevata fino allo 0,6% e può essere diminuita fino allo 0,2%). In sede di acconto, però, il contribuente potrà adattarsi alle disposizioni comunali più vantaggiose, anche se dovessero portare all'azzeramento dell'imposta.

In ogni caso, accogliendo una delle domande più pressanti dei contribuenti, rappresentate proprio dal Sole 24 Ore, il Dipartimento ha ritenuto applicabile alle prime due rate del versamento per l'abitazione principale e le relative pertinenze la disposizione in base alla quale il pagamento della prima rata è effettuato senza applicazione di sanzioni e interessi.

Altra importante novità è che per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Pertanto, 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, l'aliquota e la detrazione

per l'abitazione principale e per le relative pertinenze devono essere uniche per nucleo familiare indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti.

Lo scopo è evitare comportamenti elusivi, soprattutto per impedire che, nel caso in cui i coniugi stabiliscano la residenza in due immobili diversi nello stesso Comune, ognuno di essi possa usufruire delle agevolazioni dettate per l'abitazione principale. Pertanto, se, ad esempio, nell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato all'abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei coniugi poiché l'altro (in ipotesi, non legalmente separato) risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso Comune, l'agevolazione spetta solo a uno dei due. Qualora invece gli immobili destinati ad abitazione principale da parte dei componenti di un medesimo nucleo familiare siano ubicati in Comuni diversi (ad esempio per esigenze lavorative), ambedue possono beneficiare delle agevolazioni.

L'abitazione principale deve inoltre essere costituita da una sola unità immobiliare: se quindi sia utilizzata come abitazione principale una pluralità di unità immobiliari (si pensi al caso di due appartamenti contigui), le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente a imposizione e il contribuente può scegliere quale destinare ad abitazione principale ai fini dell'Imu, con la conseguenza che le altre devono essere considerate come abitazioni diverse da quella principale.

Per avere le agevolazioni dell'abitazione principale su più unità contigue occorre preventivamente

LE PAROLE CHIAVE

Abitazione principale

• Si tratta dell'immobile (essente dal pagamento dell'Ici dal 2008) in cui il contribuente ha la residenza anagrafica. Più precisamente, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, ma con la precisazione 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. A fini Imu l'abitazione principale gode di un regime agevolato di aliquote e di detrazioni.

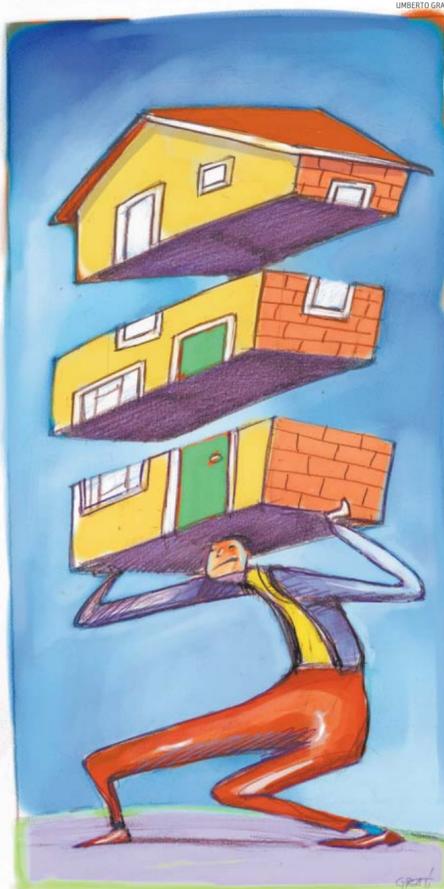
LA CIRCOLARE

LE ISTRUZIONI SULL'IMU
Alle pagine 25-28
il documento
delle Finanze

te procedere al loro accatastamento unitario.

Quanto alle pertinenze dell'abitazione principale, la legge concede di considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie e posti auto scoperti). In questo limite massimo di tre pertinenze rientra anche quella iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale (e quindi, per esempio, la cantina accatastata insieme all'appartamento): in questo caso il contribuente deve applicare le agevolazioni solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa dalla C/2, in quanto in quest'ultima rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale. Se poi unitamente all'appartamento siano accatastate una cantina e una soffitta (le quali, se accatastate autonomamente, sarebbero censite entrambe nella categoria C/2), il contribuente può usufruire dell'agevolazione per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza, che deve necessariamente appartenere alla categoria C/6 o C/7.

Se il contribuente possiede una pluralità di unità immobiliari classificate nelle categorie catastali ammesse quali pertinenze, è lui stesso a poter scegliere a quali applicare il regime agevolato: se, per esempio, possiede tre pertinenze (una cantina e due autorimesse) è il contribuente che individua quale, fra le due autorimesse, è quella da "collegare" all'abitazione principale. E sull'altra paga l'aliquota ordinaria.



La proprietà. La differenza

Seconda casa se la presenza è saltuaria

Per tutte le case che non siano considerabili in termini di abitazione principale si deve applicare la tassazione ordinaria.

Dal concetto di abitazione principale fuoriesce anzitutto la casa nella quale il possessore e il suo nucleo familiare non dimorano abitualmente o non risiedono anagraficamente. Ad esempio si tratta:

- dell'unità immobiliare nella quale il possessore risiede anagraficamente ma non vi dimora (e quindi si tratta di una residenza "fittizia", in quanto, ai sensi dell'articolo 43, comma 2 del Codice civile, "La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale");
- dell'unità immobiliare nella quale il possessore dimora (cioè abiti, identificandosi con il termine "abitazione") il luogo dove di regola si svolgono le funzioni umane fondamentali, e cioè il sonno, la nutrizione, la

vita domestica) ma non risiede anagraficamente.

Da quanto precede discende, ad esempio, che non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio, da questi concesso in comodato al figlio Caio, nel quale Tizio non dimora e non risiede. Nemmeno può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio (nel quale Tizio non dimora e non risiede), da questi concesso in locazione a un soggetto che vi dimora e vi risiede.

Inoltre, dato che il concetto di abitazione principale si concretizza se il contribuente vi "dimora" e vi "risiede", a prescindere dalla dimora e dalla residenza nell'abitazione, di altri soggetti, nell'abitazione principale di proprietà di Tizio può essere Tizio il solo dimorante e il solo residente, ma vi può anche essere una pluralità

di altri dimoranti e di altri residenti (in primis, ovviamente, i suoi familiari).

Non vale invece il contrario: se nella casa di proprietà di Tizio dimorano e/o risiedono i suoi stretti familiari (ad esempio Caio, figlio di Tizio, cui Tizio abbia concesso l'utilizzo

IL CRITERIO

Per evitare elusioni si fa riferimento al concetto di dimora come previsto dal Codice civile

dell'abitazione) e Tizio invece dimora e risiede in altra abitazione (non rileva se quest'ultima sia o meno di sua proprietà o se egli ne sia, ad esempio, il conduttore), la casa abitata da Caio non può essere (più) considerata come l'abitazione

principale di Tizio, in quanto, appunto, Tizio non vi dimora e non vi risiede.

Quanto ai contribuenti residenti all'estero, è opportuno ricordare che, in vigore dell'Ici, l'articolo 1, comma 4-ter, D.l. 16/1993, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione disposte per l'abitazione principale, sanciva che per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considerava direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risultasse locata.

Si tratta di norma che la disciplina Imu ripropone solo parzialmente in quanto applicabile unicamente se recepita nella regolamentazione comunale.

A.Bu.

Il calcolo

Individua e rivaluta la rendita catastale	1.032,00
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 1.032 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05	1.083,60
Applica il moltiplicatore	1.083,60
La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale	173.376,00
Applica l'aliquota	173.376,00
Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,76)	1.317,66
L'acconto	1.317,66
L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno che a sua volta va diviso in 2: metà allo Stato e metà al Comune	658,82

DOMANDE & RISPOSTE

Se due soggetti hanno un immobile in comproprietà uno possiede il 30% e l'altro il 70%, ed entrambi dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente nello stesso immobile, la detrazione di 200 euro spetta in parti uguali o in proporzione alle quote di possesso?

Nel caso in cui l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione di 200 euro è suddivisa fra i soggetti passivi in parti uguali, indipendentemente dalle quote di possesso e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

Se un soggetto risiede anagraficamente in un immobile di sua proprietà ma dimora abitualmente, per motivi di lavoro, in un immobile di cui non è proprietario situato in un Comune diverso, per il pagamento dell'Imu può usufruire delle agevolazioni l'abitazione principale?

Le agevolazioni per l'abitazione principale possono essere usufruite soltanto dal soggetto proprietario che vi dimora abitualmente e vi risiede anagraficamente. Pertanto, nel caso di specie, non ricorrendo i requisiti prescritti, il contribuente sarà tenuto a pagare l'Imu senza usufruire delle agevolazioni in discorso, considerando l'immobile come abitazione a disposizione.

Come bisogna calcolare l'Imu nel caso in cui due pertinenze, ad esempio soffitta e cantina, siano accatastate unitamente all'abitazione principale, tenendo conto del fatto che se dette pertinenze fossero accatastate separatamente sarebbero incluse nella categoria catastale C/2?

In tal caso, non essendo possibile scindere le due unità accatastate unitamente all'abitazione, il contribuente può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza, ad esempio un garage, classificata in categoria catastale C/6 o C/7.

Se padre e figlio possiedono ognuno il 50% di un immobile in cui vi dimora abitualmente e vi risiede anagraficamente il figlio, il padre può usufruire delle agevolazioni per abitazione principale?

Le agevolazioni per abitazione principale possono essere usufruite soltanto dal soggetto proprietario che vi dimora abitualmente e vi risiede anagraficamente. Nel caso di specie solo il figlio potrà usufruire dell'aliquota ridotta e dell'intera detrazione di 200 euro. Il padre, invece, non può usufruire di alcuna agevolazione, e pertanto, sarà tenuto per lo stesso immobile al pagamento del tributo come "altro fabbricato" utilizzando l'aliquota relativa a

immobili diversi dall'abitazione principale. Per l'Imu, infatti, non è prevista la possibilità da parte dei Comuni di assimilare ad abitazione principale l'immobile dato in uso gratuito a parenti.

Per poter usufruire della maggiorazione per i figli è richiesto che questi siano fiscalmente a carico? No, poiché le uniche condizioni richieste dalla legge sono che i figli abbiano un'età non superiore a 26 anni e che dimorino abitualmente e risiedono anagraficamente nell'abitazione principale.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'abitazione principale, cosa accade nel caso in cui la cantina risulta accatastata unitamente all'abitazione?

Il contribuente può intendere come pertinenza dell'abitazione principale soltanto le unità immobiliari accatastate nelle categorie: C/2, C/6 e C/7, nel limite massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna a una categoria catastale diversa. In tale limite rientra anche la pertinenza accatastata unitamente all'abitazione principale. Per cui, nel caso prospettato, il contribuente deve applicare le agevolazioni previste solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa da C/2, poiché in tale categoria rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale.

Se due coniugi risiedono in due immobili diversi situati in diversi Comuni in che modo possono usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale? E, inoltre, se i due coniugi hanno due figli di età non superiore a 26 anni chi usufruirà della maggiorazione? Nel caso in questione gli immobili sono situati in Comuni diversi e, pertanto, entrambi i coniugi possono usufruire dell'aliquota ridotta e della detrazione prevista per l'abitazione principale. Per quanto riguarda la maggiorazione per i figli si precisa che essa spetterà al coniuge per l'immobile in cui i figli dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Se due coniugi risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente in due immobili diversi situati nello stesso Comune possono usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale?

Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente e 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.

Fonte: ministero dell'Economia - dipartimento delle Finanze