



“IMU questa sconosciuta”

TORINO 17 - 18 MAGGIO 2012

STUDIO PERINETTO LORENZO & PARTNERS
DOTTORI COMMERCIALISTI E CONSULENTI DEL LAVORO
TORINO - CORSO MATTEOTTI 44 - TEL. 011 5623588 (3 LINEE R.A.) - FAX 011 5624225

IMU: NORMATIVA

DL 201/11 art. 13

- applicabili in quanto compatibili artt. 8 e 9 D.Lgs. 23/11
- richiamati art. 2, 7, 10, 11, 12, 14, 15 del D.Lgs. 504/92
- decorrenza 2012
- sostituisce la tassazione fondiaria ai fini IRPEF sugli immobili NON locati
- ripartizione diretta all'erario: 50% imposta determinata applicando l'aliquota di base di cui al (0,76%) alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale di cui al comma 6 e delle relative pertinenze e dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8. (**improbabile riduzione aliquote**)
- DL 16/12 – decreto semplificazioni
- RM 35/E del 12/04/12 istituzione nuovi codici Tributo

RM 35/E/12 → ISTITUZIONE CODICI TRIBUTO

- **“3912”** – IMU su abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE;
- **“3913”** – IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE;

- **“3914”** – IMU per i terreni – COMUNE;
- **“3915”** – IMU per i terreni – STATO;
- **“3916”** – IMU per le aree fabbricabili – COMUNE;
- **“3917”** – IMU per le aree fabbricabili – STATO;
- **“3918”** – IMU per gli altri fabbricati – COMUNE;
- **“3919”** – IMU per gli altri fabbricati – STATO;

- **“3923”** – IMU - INTERESSI DA ACCERTAMENTO – COMUNE;
- **“3924”** – IMU – SANZIONI DA ACCERTAMENTO – COMUNE;

- **“3940”** – ICI su abitazione principale;
- **“3941”** – ICI su terreni agricoli;
- **“3942”** – ICI su aree fabbricabili;
- **“3943”** – ICI su altri fabbricati;

Categoria catastale	Confronto Moltiplicatori		Variazioni
	ICI (fino al 2011)	IMU (dal 2012)	
A (diverso da A/10) C/2 – C/6 – C/7	100	160	+60%
B	140	140	invariato
C/3 – C/4 – C/5	100	140	+40%
A/10 e D/5	50	80	+60%
D (escluso D/5)	50	60 (65 dal 2013)	+20% (+25%)
C/1	34	55	+62%
Terreni agricoli	75	135	+73%
Terreni agricoli (colt. Dir. E IAP)	75	110	+47%

Deduzioni forfetarie ←

DISCREZIONALITA' – COMUNI

Aliquote	Aliquote	Range aliquota IMU	Range aliquota ICI
ordinaria	0,76% ± 0,3%	0,46% - 1,06%	0,4% - 0,7%
abitazione principale	0,40% ± 0,20%	0,2% - 0,6%	esente
rurali strumentali	0,20% - 0,10%	0,1% - 0,2%	esenti
fabbricati “strumentali”	0,76% → 0,40%	0,4% - 0,76% - 1,06%	0,4% - 0,7%

LE CATEGORIE CATASTALI

CATEGORIA	DESCRIZIONE
A/1	abitazione signorile
A/2	abitazione civile
A/3	abitazione economica
A/4	abitazione popolare
A/5	abitazione ultrapopolare
A/6	abitazione rurale
A/7	abitazione in villini
A/8	abitazione in ville
A/9	castelli e palazzi
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazioni tipiche dei luoghi
B/1	collegi e convitti
B/2	case di cura ed ospedali
B/3	prigioni e riformatori
B/4	uffici pubblici
B/5	scuole e laboratori
B/6	biblioteche, musei, ecc..
B/7	cappelle e oratori
B/8	magazzini sotterranei
C/1	negozi e botteghe
C/2	magazzini e locali deposito
C/3	laboratori per arti e mestieri
C/4	fabbricati per esercizi sportivi
C/5	stabilimenti balneari
C/6	stalle, scuderie e rimesse
C/7	tettoie chiuse od aperte
D/1	opifici
D/2	alberghi e pensioni
D/3	laboratori per arti e mestieri
D/4	case di cura ed ospedali
D/5	istituti di credito
D/6	fabbricati, locali ad uso sportivo
D/7	fabbricati ad uso industriale
D/8	fabbricati ad uso commerciale
D/9	edifici galleggianti
D/10	residence
D/11	scuole e laboratori scientifici privati
D/12	posti barca in porti turistici
E/1	stazioni per servizi di trasporto
E/2	ponti comunali a pedaggio
E/3	fabbricati per esigenze pubbliche
E/4	recinti chiusi per esigenze pubbliche
E/5	fortificazioni
E/6	fari, semafori, torri per orologio
E/7	fabbricati per esercizio di culti
E/8	cimiteri
E/9	edifici particolari non compresi nelle categorie precedenti

Esempio → seconda casa

Sig. Rossi possiede una casa in una località turistica, rendita € 1.800,00.

La base imponibile 2011 ai fini ICI era € $1.800,00 * 5\% * 100 =$ € 189.000,00
Nel 2011 pagava un'ICI, a seconda dell'aliquota, compresa tra € 756,00 ed € 1.323,00.

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad € $1.800,00 * 5\% * 160 =$ € 302.400,00

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a

(o secondo l'aliquota +/- 0,3 che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → € $302.400,00 * 0,46\% =$ € **1.391,04**

→ aliquota ordinaria → € $302.400,00 * 0,76\% =$ € **2.298,24**

→ aliquota massima → € $302.400,00 * 1,06\% =$ € **3.205,44**

Esempio → immobile locato

Il Sig. Rossi possiede un immobile ad uso abitativo (A/2) locato, rendita € 1.400,00.

La base imponibile 2011 ai fini ICI era $€ 1.400,00 * 5\% * 100 = € 147.000,00$
Nel 2011 pagava un'ICI compresa tra € 588,00 ed € 1029,00.

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 1.400,00 * 5\% * 160 = € 235.200,00$

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (o secondo l'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 235.200,00 * 0,40\% = € \mathbf{940,80}$
- aliquota ordinaria → $€ 235.200,00 * 0,76\% = € \mathbf{1.787,52}$
- aliquota massima → $€ 235.200,00 * 1,06\% = € \mathbf{2.493,12}$

Esempio → immobile d'impresa

La società immobiliare SRL, possiede un ufficio (cat. A/10) rendita catastale € 4.200,00.

La base imponibile 2011 ai fini ICI era $€ 4.200,00 * 5\% * 50 = € 220.500,00$.
Nel 2011 pagava un'ICI compresa tra € 882,00 ed € 1543,50.

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 4.200,00 * 5\% * 80 = € 352.800,00$

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (o secondo l'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → $€ 352.800,00 * 0,40\% = € 1.411,20$
- aliquota ordinaria → $€ 352.800,00 * 0,76\% = € 2.681,28$
- aliquota massima → $€ 352.800,00 * 1,06\% = € 3.739,68$

VERSAMENTI

L'art. 13 DL 201/11 così modificato dal DL 16/12 al comma 12-bis prevede che per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria sia effettuato in misura pari al **50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base** e la detrazione previste dal presente articolo; la seconda rata sarà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. *Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in **tre rate** di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il **16 giugno e il 16 settembre**; la terza rata è versata, entro il **16 dicembre**, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate; in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in **due rate** di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.*

VERSAMENTI

Per gli immobili diversi dall'abitazione principale:

2 RATE – 50% entro il 16 giugno 2012, 50% entro il 16 dicembre 2012 con eventuale conguaglio delle aliquote deliberate dai Comuni.

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale:

2 RATE – 50% entro il 16 giugno 2012, 50% entro il 16 dicembre 2012 con eventuale conguaglio delle aliquote deliberate dai Comuni;

oppure

3 RATE – 33% entro il 16 giugno 2012, 33% entro il 16 settembre 2012, 33% entro il 16 dicembre 2012 con eventuale conguaglio delle aliquote deliberate dai Comuni.

Versamenti fabbricati rurali:

- per i fabbricati rurali strumentali → acconto 30% e verifica imposta a saldo
- per i fabbricati ex art. 13 c. 14-ter DL 201/11 → l'imposta si versa interamente a saldo (verificare DM emanato entro 10.12.2012)

ABITAZIONE PRINCIPALE

- 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**. (→DL 16/12: verifica nucleo familiare).
- 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.

NON richiamato art. 8 c. 2 D.Lgs. 504/92

“per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente”

interpretazione letterale: Cass. 14389/10

DL 16/12 → modif. art. 13 c. 2 DL 201/11

*“... e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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”.*

ART. 13 C. 10 DL 201/11 → Detrazioni abitazione principale

- **Detrazione base → € 200,00**(incrementabile dal Comune)
→ ripartita tra gli aventi il diritto
- **Detrazione aggiuntiva → € 50,00 per** “*ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale*”.
Max € 400,00.
- I Comuni possono disporre l’elevazione dell’importo della detrazione, fino a concorrenza dell’imposta dovuta.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

- *art. 8 c. 4 D.Lgs. 504/92* → coop indivise e IACP
- *art. 6 c. 3-bis D.Lgs. 504/92* → *coniuge divorziato separato o non assegnatario*. → art. 4 c.12-quinquies DL 16/12: al coniuge assegnatario viene attribuito ai fini IMU il **diritto di abitazione**
- *art. 3 c. 56 L. 662/96* → anziano o disabile ricoverato in istituto, immobile non locato (assimilazione eventuale)
- NO uso gratuito familiari art. 59 lett. e) D.Lgs. 446/97

RIDUZIONI

La base imponibile è ridotta al 50%:

- per i fabbricati **inagibili o inabitabili**
(con verifica da parte del tecnico comunale ovvero con presentazione di autocertificazione da parte del contribuente)

- per i **fabbricati vincolati**
(art. 10 D.Lgs. 42/04)

FABBRICATI RURALI

- requisiti:
 - **Abitativi:** art. 9 c. 3 D.L. 557/93 → **aliquota ordinaria**
 - **Strumentali:** art. 9 c. 3-bis D.L. 557/93 → **0,2% - 0,1%**
- Verificare corretta classificazione catastale (D/10) entro 30.06.2012
- Obbligo di iscrizione al Catasto dei fabbricati di tutti i fabbricati rurali entro il 30.11.2012

TERRENI AGRICOLI

Art. 13 c. 5 DL 201/11

- VALORE REDDITO DOMINICALE AL CATASTO ALLA DATA DEL 1° GENNAIO rivalutato del 25% per moltiplicatore 135 ridotto a 110 per coltivatori diretti e IAP ex. D.Lgs. 99/04 “iscritti nella previdenza agricola”
- Relativamente ai “comuni montani” l’art. 4 c. 5bis prevede un emanando decreto di individuazione dei Comuni sui quali si applica l’esonero di cui alla lettera h dell’art. 7 c. 1 del DL 504/92

DICHIARAZIONI

Art. 9 c. 6 DL 23/2011 e art. 13 c. 12 ter DL 201/11

- Per tutti gli immobili posseduti al 1° gennaio 2012 per i quali la situazione fiscale ai fini IMU è modificata rispetto all'ICI o per i nuovi acquisti entro il 30 settembre 2012 il termine per la presentazione della dichiarazione è il 30 settembre 2012.
- Per le variazioni/acquisizioni dal 1° ottobre 2012 il termine è di 90 giorni.

QUESITI

1) Nel conteggio dell'IMU si deve conteggiare il figlio che nasce nel corso dell'anno oppure, come devo considerare il figlio che compie 27 anni in quell'anno?

La circolare in emanazione dovrebbe chiarire che la detrazione di 50 Euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni sarà determinata pro quota per mesi: per considerare il mese occorre la presenza del requisito per almeno 15 giorni.

ESEMPIO: figlio che compie 27 anni il 18 giugno – la detrazione spettante sarà pari a 25 Euro (50 Euro / 12 MESI X 6 MESI)

2) Due coniugi hanno la residenza in due abitazioni differenti all'interno dello stesso Comune. Pagheranno l'aliquota prima casa sui due immobili?

No, la norma prevede che il nucleo familiare possa destinare ad abitazione principale, all'interno dello stesso Comune, un solo immobile.

3) L'immobile concesso in comodato ad un familiare che vi ha la propria residenza quale aliquota sconta?

L'immobile concesso in uso gratuito ad un familiare non può considerarsi abitazione principale del possessore, pertanto l'immobile sconta l'aliquota relativa agli immobili diversi dall'abitazione principale.

Tuttavia sarà facoltà dei Comuni stabilire eventuali assimilazioni all'abitazione principale per tali casistiche.

4) Su quale valore si paga l'IMU di un immobile in costruzione al quale non è ancora stata attribuita una rendita?

Per quanto riguarda i fabbricati in corso di costruzione l'IMU va calcolata sul valore dell'area edificabile determinata secondo i criteri di mercato al 1° gennaio di ciascun anno.

5) Esiste un importo minimo di versamento dell'IMU?

Se l'importo annuo complessivo da versare è inferiore a 12 Euro il versamento non è dovuto. In caso contrario anche se c'è la rateazione l'importo deve essere versato. Supponendo un immobile in comproprietà tra marito e moglie ed un IMU complessivo annuo di 24 Euro il versamento deve essere effettuato.

6) L'IMU si paga con modello F24. E' possibile compensarlo con eventuali crediti di imposta?

Sì, il versamento dell'IMU può essere compensato con crediti IRPEF spettanti al contribuente, scaturenti dal modello 730 (e non chiesti a rimborso) o dal modello UNICO Persone Fisiche.

Si precisa che i soggetti titolari di Partita IVA sono obbligati ad effettuare i versamenti esclusivamente in modalità telematica (mediante servizi home banking).

I soggetti senza Partita IVA di converso potranno invece presentare il modello F24 cartaceo in Banca.

7) Se l'abitazione principale è posseduta da più soggetti coabitanti come spettano le detrazioni?

Ipotesi: famiglia convivente composta da padre, madre, due figli di età inferiore a 26 anni, **immobile posseduto da marito e moglie al 50%**

Detrazione base: € 200,00

Detrazione aggiuntiva per figli di età non superiore a 26 anni:
€ 50,00*2 = € 100,00

Detrazione complessiva: € 200,00 + € 100,00 = € 300,00

Detrazione spettante a ciascun coniuge: € 150,00

8) Se l'abitazione principale è posseduta da più soggetti coabitanti come spettano le detrazioni?

Ipotesi: una famiglia convivente composta da padre, madre, due figli di età inferiore a 26 anni, **immobile posseduto da un genitore e da un figlio al 50%**

PRIMA SOLUZIONE – criterio soggettivo

Detrazione base: € 200,00

Detrazione aggiuntiva per figli di età non superiore a 26 anni:

€ 50,00*2 = € 100,00

Detrazione complessiva: € 200,00 + € 100,00 = € 300,00

Detrazione spettante al figlio: € 100,00

Detrazione spettante al genitore: € 100,00+(€ 100,00/2) =€ 150,00

SECONDA SOLUZIONE – criterio oggettivo

Detrazione base: € 200,00

Detrazione aggiuntiva per figli di età non superiore a 26 anni:
 $€ 50,00 * 2 = € 100,00$

Detrazione complessiva: $€ 200,00 + € 100,00 = € 300,00$

Detrazione spettante al figlio: € 100,00

Detrazione spettante al genitore: $€ 100,00 + € 100,00 = € 200,00$

TERZA SOLUZIONE – criterio oggettivo

Detrazione base: € 200,00

Detrazione aggiuntiva per figli di età non superiore a 26 anni:

€ 50,00*2 = € 100,00

Detrazione complessiva: € 200,00 + € 100,00 = € 300,00

Detrazione spettante al figlio: € 100,00 + € 50,00 = € 150,00

Detrazione spettante al genitore: € 100,00 + € 50,00 = € 150,00

9) Se l'abitazione principale è posseduta da più soggetti coabitanti come spettano le detrazioni?

Ipotesi: una famiglia convivente composta da padre, madre, due figli di età inferiore a 26 anni, **immobile posseduto dai genitori e da un figlio**

Detrazione base: € 200,00

Detrazione aggiuntiva per figli di età non superiore a 26 anni:

$$€ 50,00 * 2 = € 100,00$$

Detrazione complessiva: € 200,00 + € 100,00 = € 300,00

Detrazione spettante a ciascun coniuge:

$$€ 200,00 / 3 + € 100,00 / 2 = € 116,67$$

Detrazione spettante al figlio: € 66,66

10) Se l'abitazione principale è posseduta da più soggetti non coabitanti come spettano le detrazioni e quali aliquote si applicano?

Ipotesi: una famiglia convivente composta da padre, madre, ed un figlio di età inferiore a 26 anni. L'immobile però è posseduto dai genitori e da un altro figlio di età inferiore a 26 anni ma NON convivente:

Detrazione base: € 200,00

Detrazione aggiuntiva per figli di età non superiore a 26 anni conviventi: € 50,00*1 = € 50,00

Detrazione complessiva: € 200,00/2 = € 100,00

Detrazione spettante a ciascun coniuge: € 125,00

Detrazione totale: € 250,00

NB. Il figlio non convivente non beneficia della detrazione base ed inoltre sulla quota di suo possesso pagherà l'IMU con l'aliquota maggiorata rispetto a quella prevista per l'abitazione principale.

11) come vengono calcolate l'imposta e la detrazione spettante sull'abitazione principale se ad esempio marito e moglie, con un figlio di età inferiore a 26 anni, possiedono la casa rispettivamente al 20% e all'80%?

Le attuali indicazioni prevedono che l'IMU sia calcolata proporzionalmente alla quota di possesso

mentre

le detrazioni spettano per "teste", pertanto a ciascun coniuge spetterà il 50% della detrazione di € 200,00 ed il 50% della detrazione di € 50,00.

IMPOSTA PATRIMONIALE PER GLI IMMOBILI ALL'ESTERO (IVIE)

CHI DEVE PAGARLA?

I proprietari o titolari di altri diritti reali, di immobili all'estero.

COME SI CALCOLA?

L'imposta è stabilita nella misura del 0,76% del valore degli immobili ma non è dovuta se l'importo non supera € 200,00

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

IMPOSTA PATRIMONIALE PER GLI IMMOBILI ALL'ESTERO (IVIE)

QUAL'E' IL VALORE DA TASSARE?

Il valore dell'immobile è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto, in mancanza dal valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Se l'immobile è situato in un Paese appartenente alla Comunità Europea o in Paesi aderenti allo Spazio Economico Europeo (Islanda, Liechtenstein, Norvegia), l'imposta si paga sul valore utilizzato nel Paese estero ai fini dell'assolvimento di imposte sul patrimonio (es Taxe Fonciere in Francia).

Dall'imposta si deduce fino al suo ammontare, un credito di imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

IMPOSTA PATRIMONIALE PER GLI IMMOBILI ALL'ESTERO (IVIE)

COME SI PAGA?

L'imposta viene determinata in sede di compilazione del modello UNICO 2012 (non è possibile denunciare i beni all'estero nel modello 730) pertanto sarà liquidata con delega F24 insieme alle imposte sul reddito delle persone fisiche, mediante specifico codice tributo ancora da emanare.

Il valore dell'immobile su cui determinare l'IVIE va indicato in un nuovo quadro RM del modello UNICO 2012 che dovrà trovare coerenza con il quadro RW nel quale, dal 2009 (con la presentazione di UNICO 2010) è obbligatorio indicare i beni detenuti all'estero.