

Le risposte ai quesiti più frequenti sull'Imu, Imposta Municipale Unica

- In caso di variazione avvenuta nel 2011 deve essere inviata la dichiarazione Ici entro la scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2012, e, per i casi previsti, la dichiarazione Imu dovrà essere spedita per le variazioni dal 1° gennaio 2012 entro settembre 2012? Può quindi accadere che debbano essere inviate due dichiarazioni con la stessa scadenza?**

Nel 2011 occorrerà presentare la dichiarazione relativa alle variazioni intervenute nel 2011. Tali dichiarazioni restano valide «in quanto compatibili» ai fini Imu. Il decreto di approvazione della dichiarazione Imu prevederà i casi in cui c'è l'obbligo di presentazione della dichiarazione. Nell'Imu è previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Per il 2012 è previsto un regime transitorio, che impone di presentare la dichiarazione, relativa agli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, entro il 30 settembre 2012.

- Ho ereditato dai miei genitori una casa vecchia dove fino a cinque anni fa viveva mia madre in uso gratuito. Ora, siccome mia madre è venuta ad abitare da me, la casa è sfitta non essendo affittabile in quanto non ha gli impianti a norma e i servizi igienici idonei. Posso richiedere la riduzione del 50% della base imponibile e considerarla fabbricato inagibile? Attualmente la casa ha gli allacci per Enel e acqua.**

Si può richiedere la riduzione del 50 per cento dell'imposta, confermando la precedente disciplina ICI. La domanda per il riconoscimento dell'inagibilità deve essere richiesta con apposito modulo predisposto precompilato all'ufficio tributi oppure inoltrata all'ufficio tecnico comunale. L'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale, con spese di perizia a carico del proprietario, nel caso in cui sia richiesta direttamente all'ufficio tecnico comunale. Per il riconoscimento dell'inagibilità occorre che la fatiscenza dell'immobile non sia superabile con interventi di manutenzione.

- Vorrei sapere se nel conteggio della mia Imu posso (o devo) conteggiare anche mio figlio che nascerà a giugno.**

Il comma 10 dell'articolo 13 del DL 201/2011, dopo le modifiche apportate da DL 16/2012, prevede che per gli anni 2012 e 2013 la detrazione unica per tutti di 200 euro è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Da un'interpretazione letterale della norma, la maggiorazione di 50 euro, a differenza della detrazione di base di 200 euro, non sembrava rapportata al periodo dell'anno.

La circolare, tuttavia, chiarisce il criterio pro quota per mesi: per calcolare il mese occorre la presenza del figlio per almeno 15 giorni.

- Come si determina l'Imu da pagare ?**

L'imposta da pagare sull'immobile posseduto viene determinata applicando alla base imponibile, cioè al valore del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno agricolo, l'aliquota vigente nell'anno di imposizione nel comune dove è situato l'immobile. Nel caso in cui l'immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, esso si considera situato interamente nel comune sul cui territorio ricade la maggior parte della sua superficie.

- Come si calcola la "base imponibile" dell'Imu?**

Per quanto concerne i fabbricati, la "base imponibile" è costituita dalla loro rendita catastale, rivalutata del 5% ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e moltiplicata:

· per 160, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

· per 80, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

· per 60, se si tratta di fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;

· per 60, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;

· per 55, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

- Insieme a mio fratello ed a nostra madre, sono comproprietario per 1/3 della casa che era di nostro padre deceduto. Poiché io e mio fratello siamo proprietari di altre case dove abbiamo le nostre residenze, dobbiamo pagare l'Imu sull'abitazione ereditata, dove nostra madre abita ed ha la residenza e sulla quale ha sempre pagato l'Ici per la prima casa fino a che è stata in vigore?**

La madre ha acquisito mortis causa, cioè a seguito della morte del marito, il diritto reale di abitazione sull'intera casa (come coniuge superstite), previsto dall'articolo 540, comma 2, del Codice civile. Così, come avveniva per l'Ici, anche l'Imu è interamente a carico della madre (residente nella casa familiare), con le agevolazioni previste per l'abitazione principale: aliquota-base ridotta allo 0,4% e detrazione di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato adibito a prima casa. I due figli, invece, non devono pagare l'Imu su tale abitazione.

📌 **Le pertinenze dell'abitazione principale godono tutte della stessa aliquota ridotta e possono fruire della detrazione spettante per la prima casa e per le relative pertinenze?**

L'articolo 13, comma 2, del decreto legge 201/2011 convertito dalla legge 214/2011 stabilisce, fra l'altro, che per pertinenze dell'abitazione principale «si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo».

Per espressa disposizione del successivo comma 7 dello stesso articolo 13, contenente la disciplina dell'Imu, l'aliquota per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è ridotta allo 0,4% (4 per mille). I comuni possono modificare tale aliquota di base, aumentandola o diminuendola sino a 0,2 punti percentuali (2 per mille).

La detrazione d'imposta, stabilita in 200 euro nella sua misura base, è prevista per l'abitazione principale ma concorre a diminuire l'imposta dovuta anche per le pertinenze. In pratica, l'ammontare della detrazione, se non viene completamente sfruttato per l'imposta dovuta sull'abitazione principale, può essere utilizzato per la parte residua allo scopo di diminuire l'imposta dovuta per le pertinenze della stessa abitazione (appartenente al medesimo contribuente). Quindi, il meccanismo è analogo a quello previsto per l'Ici (circolare 114/E del 25 maggio 1999).

📌 **Ho concesso a mio figlio in comodato gratuito, regolarmente registrato, un appartamento in cui abita e risiede. Ai fini Imu, mio figlio può fruire dell'aliquota-base ridotta dello 0,4%?**

La risposta è negativa poiché il comodatario (il figlio) possiede solamente un diritto personale di godimento; pertanto, anche ai fini dell'Imu, il soggetto passivo (cioè chi è tenuto al pagamento dell'imposta) rimane il comodante (il genitore), essendo titolare del diritto di proprietà dell'immobile. La disciplina dell'Imu (articolo 13 del decreto legge 201/2011 convertito dalla legge 214/2011) non prevede le agevolazioni stabilite, invece, ai fini dell'Ici (sebbene subordinate alla potestà regolamentare del Comune competente). Pertanto, l'abitazione in questione non potrà essere assoggettata all'aliquota ridotta (0,4% ovvero 4 per mille), stabilita per l'abitazione principale e per le eventuali pertinenze del soggetto passivo, né si potrà beneficiare della detrazione d'imposta.

📌 **Ho acquistato un appartamento sul quale, dopo averlo ristrutturato, intendo costituire un diritto reale di abitazione o d'uso a favore di mio figlio. Su questo immobile, mio figlio potrebbe pagare l'Imu come abitazione principale con relative detrazioni familiari?**

Il comma 14, lettera b), dell'articolo 13 del decreto legge 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011), ha espressamente abrogato la potestà regolamentare dei comuni di considerare "abitazioni principali" quelle concesse in uso gratuito (comodato) a parenti in linea retta o collaterale (articolo 59, comma 1, lettera e), del Dlgs 446/1997), come avveniva ai fini Ici.

Pertanto, allo scopo di evitare la tassazione come "seconda casa" per l'appartamento acquistato, il contribuente ha opportunamente costituito sullo stesso immobile un diritto reale di abitazione o d'uso. In tal modo, il soggetto passivo dell'appartamento sarà il figlio, per il quale l'abitazione sarà principale, mantenendovi la dimora abituale e la residenza anagrafica. Egli avrà inoltre diritto a fruire dell'aliquota ridotta dello 0,4% (4 per mille), della detrazione base di 200 euro e della maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

📌 **Ho ereditato un fabbricato di interesse storico-artistico. Posso ancora fruire del particolare beneficio previsto dall'articolo 2, comma 5, del decreto legge n. 16 del 23 gennaio 1993 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 75 del 24 marzo 1993)?**

La disciplina dell'Imu, ai fini della determinazione dell'imponibile, richiama unicamente le regole ordinarie dell'articolo 5 del Dlgs 504/1992, ma non ha confermato il trattamento di favore previsto per i fabbricati in questione dall'articolo 2, comma 5, del decreto legge 16/93 (convertito dalla legge 75/93). L'agevolazione per i fabbricati di interesse storico-artistico ai fini IMU consiste nella riduzione del 50% della rendita catastale (propria e non più quella della classe abitativa più bassa) per immobili con vincolo di interesse storico artistico.

📌 **Ho acquistato un appartamento come prima casa, con annesso box auto autonomamente accatastato rispetto all'appartamento. Vorrei sapere se l'aliquota Imu ridotta e la detrazione per l'abitazione principale spettano anche per il box.**

Se l'appartamento è adibito ad abitazione principale, può godere dell'aliquota ridotta dello 0,4% (4 per mille) e della detrazione base di 200 euro. Le agevolazioni coinvolgono la relativa pertinenza (cioè il box), anche se distintamente iscritta in catasto.

- 📌 **Io e mia moglie siamo proprietari, ognuno al 50%, della casa in cui abitiamo. La detrazione prima casa spetta per 200 euro ad entrambi, oppure spetta nella misura di 100 euro per ciascuno? Siamo anche proprietari, ciascuno al 25%, di una seconda casa; questa circostanza influenza il calcolo dell'Imu per la prima casa?**

Per l'abitazione principale l'aliquota base Imu è pari allo 0,4% (equivalente allo 4 per mille), ma il Comune può modificarla - in aumento o in diminuzione - fino a 0,2 punti percentuali. L'aliquota va applicata sul valore catastale ottenuto moltiplicando per 160 la rendita rivalutata del 5% (in precedenza, il coefficiente di moltiplicazione era 100). La detrazione fissa di 200 euro, nel caso specifico, va suddivisa in parti uguali (100 euro) fra i due contitolari dell'immobile. Sulla seconda casa (posseduta per il 25% da ciascuno dei due coniugi) l'Imu è dovuta con l'aliquota ordinaria dello 0,76% (il Comune ha la facoltà di aumentarla o di ridurla dello 0,3%), in proporzione alla quota posseduta.

- 📌 **Vorrei sapere se la normativa sull' Imu prevede la suddivisione della detrazione per la prima casa tra i soggetti passivi a prescindere dalle quote di proprietà, contrariamente a quanto avviene per la deduzione Irpef prima casa, in base alla quale ogni contribuente ha diritto ad una deduzione proporzionale alla propria quota di proprietà.**

L'articolo 13, comma 10, del decreto legge 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011) prevede che, «dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica». Le regole della detrazione ordinaria prevedono che essa venga suddivisa in parti uguali per ciascun residente, a prescindere dalla quota di possesso. Quindi, in pratica, in caso di coniugi comproprietari al 70% ed al 30% ciascuno, entrambi residenti nell'abitazione principale, la detrazione base di 200 euro spetta per metà ad ogni coniuge.

- 📌 **La casa in cui risiedo con la mia ragazza è cointestata ad entrambi al 50%. Non siamo legati dal vincolo del matrimonio; quindi, per la legge, non siamo una famiglia. La detrazione di 200 euro va ugualmente divisa in due (cioè 100 euro a testa), oppure spetta ad entrambi per intero (cioè 200 euro a testa)?**

La detrazione base di 200 euro prescinde dall'esistenza di vincoli familiari tra i comproprietari e si divide in parti uguali, ad una sola condizione: cioè, che i contitolari adibiscano la casa ad abitazione principale. Nel caso specifico, la detrazione dovrà essere suddivisa a metà fra i due contitolari dell'immobile.

- 📌 **Con l'introduzione dell' Imu, che cosa succederà ai fabbricati rurali di proprietà dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli, che possiedono i requisiti previsti dall'art. 3 del decreto legge n. 557 del 30 dicembre 1993?**

L'imposta Municipale Unica grava anche sul settore agricolo. Per la prima volta, vengono tassati i fabbricati rurali, oltre ai terreni agricoli, già soggetti alla vecchia Ici. Dal 2012 l'Imu va pagata anche sulle abitazioni rurali. In questo caso, la rendita catastale si rivaluta del 5% e poi il risultato va moltiplicato per 160; le pertinenze (cantine, soffitte e garage) sono comprese. Se l'agricoltore proprietario dell'immobile ha la residenza anagrafica e la dimora nella casa, può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale:

- aliquota ridotta allo 0,4%, aumentabile o riducibile dello 0,2% da parte dei Comuni;
- detrazione base di 200 euro per l'abitazione principale, più 50 euro per ciascun figlio (8 al massimo) di età non superiore a 26 anni, residente nella casa.

Se la casa non è abitazione principale, invece, l'aliquota base è quella ordinaria dello 0,76% (ad esempio, case dei dipendenti, dei coadiuvanti dell'impresa agricola, ecc.). Sono soggetti all'imposta anche i fabbricati rurali strumentali alle attività agricole (articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge 557/1993 convertito dalla legge 133/94): in questo caso, la base imponibile Imu si ottiene moltiplicando la relativa rendita, rivalutata del 5%, per il coefficiente di 60, come stabilito dall'articolo 13, comma 4, lettera d, del decreto legge 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011); l'aliquota sarà quella agevolata dello 0,2% (equivalente al 2 per mille) che il Comune può abbassare allo 0,1% (comma 8 dello stesso articolo 13).

Per l'individuazione dei fabbricati rurali, la norma non fa riferimento alla classificazione catastale; anzi, il decreto salva-Italia (articolo 13, comma 14, lettera d-bis, del decreto legge 201/2011) abroga espressamente quella disposizione secondo cui, per ottenere il riconoscimento della ruralità, occorre la classificazione catastale nelle categorie A/6 per le abitazioni e D/10 per i fabbricati strumentali (era contenuta nell'articolo 7, comma 2-bis, del decreto legge 70/2011 convertito dalla legge 106/2011). Si può quindi ritenere che l'aliquota ridotta dello 0,2% spetti semplicemente per la destinazione strumentale del fabbricato all'attività agricola, qualunque sia la categoria catastale.

- 📌 **Sono un coltivatore diretto e possiedo un terreno agricolo con reddito dominicale pari a 1.850 euro. Vorrei sapere qual è la procedura per il calcolo dell'Imu.**

Per calcolare l'Imu da pagare sui terreni agricoli, la base imponibile va determinata utilizzando il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio del periodo d'imposta, rivalutato del 25% e moltiplicato per il coefficiente 130 (ai fini dell'Ici, il coefficiente era 75). La norma prevede un coefficiente minore - pari a 110 - per i coltivatori diretti e per gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. L'aliquota ordinaria dell'imposta è stabilita nella misura dello 0,76%, aumentabile o riducibile dello 0,3% da parte dei Comuni. Nel caso specifico, l'Imu si calcola moltiplicando il reddito dominicale di 1.850 euro prima per 1,25 e poi per 110 (il nuovo coefficiente per lap e coltivatori diretti). Così, si determina una base imponibile di 254.375 euro che, divisa per 100, va poi moltiplicata per lo 0,76% dell'aliquota base (oppure per la diversa aliquota stabilita dal Comune). L'imposta risultante è di 1.933 €.

✚ In qualità di comodatario sto ristrutturando un edificio per adibirlo ad abitazione principale (non possiedo alcun immobile). Al termine della ristrutturazione verrà fatta la variazione della categoria catastale. Come verrà calcolata l'Imu sull'immobile che mia madre mi ha concesso in comodato d'uso?

L'immobile concesso in comodato d'uso non ha nessun trattamento di favore. Pertanto, allo stesso immobile si applica l'Imu come seconda casa, con l'aliquota ordinaria dello 0,76% (cioè il 7,6 per mille). I Comuni hanno facoltà di aumentare o di ridurre l'aliquota base sino ad un massimo dello 0,3%. Per ridurre il peso fiscale, si può soltanto vendere al figlio la casa, oppure concederla in locazione (i Comuni hanno la facoltà di applicare l'aliquota ridotta dello 0,4% per i fabbricati locati e, dal 2015, l'aliquota ordinaria verrà dimezzata per le abitazioni concesse in locazione).

✚ Sono proprietario di un terreno di circa 15.000 metri quadri, divenuto edificabile nel 2010. Che cosa cambia con la manovra Monti?

Per le aree edificabili non sono previste novità. Su di esse si applicherà l'Imu con aliquota ordinaria del 7,6 per mille (cioè lo 0,76%), con possibilità per i Comuni di arrivare sino al 10,6 per mille. La base imponibile è pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio del l'anno di imposizione (così come era previsto per l'Ici), avendo riguardo alla zona territoriale in cui è ubicato l'immobile, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche.

✚ Possiedo un vecchio deposito che, con il passare degli anni, è divenuto inagibile. La sua attuale categoria catastale è C/2. Che cosa devo fare per evitare di pagare l'Imu, considerato che il fabbricato è fatiscente e, di fatto, del tutto inutilizzabile?

Per gli immobili abbandonati, privi di servizi e concretamente inutilizzabili, il contribuente può presentare una denuncia di variazione catastale, per passare alla categoria F/2, senza rendita. In tal modo, si può essere esclusi dalla tassazione Imu. Tuttavia, occorre verificare che il comune, in questi casi, non richieda comunque il pagamento dell'imposta: non sul fabbricato, bensì sul valore dell'area nel quale esso sorge, come è appunto previsto nello scrivente Comune .

Per procedere alla variazione catastale, ci si può rivolgere ad un tecnico che effettuerà la variazione, qualora ne sussistano tutte le condizioni.