

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

La legge del 22 dicembre 2011 n. 214, di conversione del decreto legge del 6 dicembre 2011 n. 201 (c.d. decreto salva Italia), recante "disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27 dicembre 2011, ha previsto, tra le altre, rilevanti novità in materia di tassazione sulle proprietà immobiliari, compresa la prima casa.

E' stata introdotta, infatti, l'imposta municipale propria (IMP) dal 2012 al 2014 in via sperimentale, per entrare a regime nel 2015 anno in cui prenderà il nome di imposta municipale unica (IMU).

AMBITO DI APPLICAZIONE

La nuova imposta si applica agli immobili oggetto dell'ICI (il riferimento è infatti all'art. 2 del D.Lgs. 504/1992), compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Viene nuovamente modificato il concetto di abitazione principale, in quanto la residenza anagrafica non costituisce più una presunzione salvo prova contraria, ma un elemento necessario insieme alla dimora abituale; pertanto devono essere presenti entrambe le condizioni (dimora abituale e residenza anagrafica).

Viene circoscritta la definizione di pertinenza dell'abitazione principale, essendo ammessi solo i fabbricati di categorie C/2, C/6 e C/7 e nella misura massima di una unità per ognuna di tali categorie.

Dal 2012 cessa l'esenzione dall'imposta delle case date in uso gratuito ai parenti che fino al 2011 erano state assimilate all'abitazione principale (tale disposizione deriva dall'abrogazione dell'art. 59, lettere d) ed e) del decreto legislativo 446/97). Di conseguenza, l'abitazione concessa in uso gratuito verrà equiparata a seconda casa, in quanto per l'aliquota ridotta prevista per la prima casa occorre avere la residenza anagrafica nell'immobile.

L'Imu assorbe il prelievo fiscale non solo dell'ICI ma anche delle imposte Irpef, addizionali regionali e comunali derivanti dal possesso di immobili non soggetti a locazione.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti interessati al pagamento dell'IMU sono i proprietari degli immobili, i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato e anche se non vi hanno sede legale o amministrativa o non vi esercitano attività.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile (Art. 13, cc. 3-5) sarà sempre determinata sulla base della rendita catastale, rivalutata già in misura del 5%, come avviene per l'Ici, ma a cui verrà poi applicato un moltiplicatore diverso a seconda della categoria catastale:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 60 per i 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 1.01.2013);
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Il reddito dominicale dei terreni agricoli dovrà invece essere rivalutato del 25% e poi moltiplicato per 130, il coefficiente scende a 110 per i coltivatori e gli imprenditori agricoli professionali.

ALIQUOTE

L'aliquota di base dell'IMU è lo 0,76 %, con possibilità per i Comuni di aumentarla o di diminuirla fino a 0,3 punti percentuali:

- l'aliquota per l'abitazione principale è dello 0,4 %, con possibilità per i Comuni di aumentarla o di diminuirla fino a 0,2 punti percentuali;
- l'aliquota per i fabbricati rurali, ma solo quelli strumentali (art. 9, c. 3-bis, D.L. 557/1993), è dello 0,2 % e i Comuni non possono aumentarla ma possono solo diminuirla fino allo 0,1 %;
- l'aliquota di base è riducibile dai Comuni fino allo 0,4 % relativamente agli immobili non produttivi di reddito fondiario ex art. 43 del Dpr 917/1986 (cioè quelli relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni), agli immobili posseduti da soggetti IRES (sostanzialmente le società di capitali) e agli immobili locati.

DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per la prima casa possono essere detratti € 200. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione di € 200 è maggiorata di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di € 400.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'imu è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente ai mesi di possesso. Il versamento dell'imposta è previsto in due soluzioni (acconto entro il 18 giugno 2012 e saldo entro il 17 dicembre 2012) o in un'unica soluzione, e dovrà essere effettuato tramite modello di pagamento f24, con modalità da stabilire in seguito con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa che riassume in maniera sintetica gli elementi essenziali della nuova imposta.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

TABELLA RIEPILOGATIVA

Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2012 e fino all'anno 2014 come IMP A decorrere dall'anno 2015 come IMU
Quali soggetti riguarda	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili
Quali immobili riguarda	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa
Quali imposte sostituisce	<ol style="list-style-type: none">1. Ici2. Irpef (per gli immobili non locati)3. addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati)4. addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati)
Quali sono le aliquote	<ul style="list-style-type: none">❖ Aliquota base dello 0,76% (7,6 per mille), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali❖ Aliquota dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze (al massimo una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,2 punti percentuali❖ I Comuni possono ridurre l'aliquota base fino allo 0,4% (4 per mille) per gli immobili locati <p>Per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si ha diritto ad una detrazione pari a 200 euro nonché a un'ulteriore detrazione pari a 50 euro per ogni figlio, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nella stessa, di età non superiore a 26 anni (fino ad un importo massimo aggiuntivo di 400 euro). I Comuni possono elevare la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.</p>
Qual è la base imponibile	La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per: <ul style="list-style-type: none">➤ 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7➤ 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5➤ 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5➤ 60 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5)➤ 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1
Quando si versa	In due rate: 16 giugno e 16 dicembre (salvo diverse disposizioni comunali)

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it