

## Imu, guida pratica al pagamento



L'Imu, la nuova imposta municipale che segnala il ritorno di una nuova Ici anche sulla prima casa, è già in vigore dal primo gennaio. Ma i contribuenti dovranno versare la prima rata entro il **18 giugno**, visto che la scadenza originale del 16 cade di sabato e slitta automaticamente al lunedì successivo. Il decreto all'esame del Senato ha chiarito alcuni dei nodi per il pagamento del primo acconto, ma a rendere più difficile il

calcolo dell'imposta c'è anche l'aumento dei coefficienti decisi dalla manovra Monti di dicembre. Ecco allora una mini guida per districarsi nel pagamento della nuova imposta.

- **LE SCADENZE:** Sono due: la prima è fissata per il **16 giugno di ogni anno** (ma quest'anno slitta al 18 giugno perchè cade in un giorno prefestivo) e serve a pagare l'acconto dell'imposta dovuta per l'anno; il saldo va invece pagato entro il **16 dicembre** (e cadendo di domenica slitta quest'anno al 17).

- **CHI DEVE PAGARE:** il versamento è dovuto dai proprietari dell'immobile, ma anche dai possessori di diritti reali (ad esempio titolari per uso o usufrutto). Non pagano invece gli affittuari.

- **LE ALIQUOTE:** Le aliquote ordinarie, valide su tutto il territorio dello Stato, sono state fissate dalla manovra Monti e sono dello 0,4 per cento (o 4 per mille) sulla prima casa e dello 0,76% (o 7,6 per mille) sulle altre. Per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (stalle, cascine, fienili) l'aliquota è del 2 per mille. I Comuni possono comunque aumentare o diminuire l'aliquota dello 0,2% entro il prossimo **30 settembre**. Per quest'anno, inoltre, anche lo Stato può decidere ulteriori cambi dell'aliquota entro il **30 luglio**, dopo aver valutato il gettito del primo versamento.

- **LE DETRAZIONI:** Per l'abitazione principale è prevista dalla legge una detrazione fissa di 200 euro, a cui si devono aggiungere 50 euro per ogni figlio a carico di età non superiore a 26 anni.

- **L'AUMENTO DEI COEFFICIENTI:** La manovra Monti ha anche deciso un aumento dei coefficienti catastali, che servono per adeguare la "rendita catastale" degli immobili (che va aumentata del 5%) degli immobili per arrivare al valore catastale, che è la base imponibile su cui si applicano le aliquote. Per le abitazioni e le pertinenze (box, cantina, soffitte) il coefficiente è passato dal 100 al 160%.

- **COME SI CALCOLA PER LA PRIMA CASA:** Va presa la rendita catastale che emerge dalla visura del catasto e va rivalutata del 5% (in pratica va moltiplicata del 105%). L'importo va ulteriormente moltiplicato per il coefficiente del 160%. Sul valore finale si applica l'aliquota ordinaria del 4%, anche se il Comune abbia già deliberato le proprie aliquote. Quindi si sottrae la detrazione prima casa (200 euro + 50 per ciascun figlio sotto i 26 anni). L'importo dell'Imu dovuto va diviso per due: la metà dell'imposta annuale così calcolata va quindi versata entro il **18 giugno**. A dicembre bisognerà fare il nuovo calcolo tenendo conto delle variazioni che potrebbero decidere i Comuni a settembre e lo Stato a luglio (o che sono già state decise da alcuni Comuni). Dai calcoli dell'imposta annuale, per pagare il saldo, andrà sottratto quanto versato in sede di acconto.

- **COME SI CALCOLA PER GLI ALTRI IMMOBILI:** Si calcola il valore dell'immobile come per la prima casa: Rendita Catastale X 105 X 160 = base imponibile. Una volta arrivati alla base imponibile l'aliquota da applicare è dello 0,76%. Non ci sono detrazioni. Entro il 16 giugno va versata metà imposta annuale e in sede di saldo va fatto nuovamente il calcolo con le aliquote fissate dal Comune (o dello Stato a luglio) per pagare la quota rimanente.

- **NEGOZI E FABBRICATI RURALI:** Per le altre tipologie di immobile cambiano le modalità di calcolo della base imponibile. Dopo aver adeguato le rendite del 5% (moltiplicando X 105%) il

coefficiente cambia. È del 55% per i negozi, del 60% per i fabbricati rurali strumentali (ma anche per i capannoni industriali) del 140% per i laboratori artigiani, dell'80% per gli uffici. L'aliquota da applicare è del 0,76% tranne che per i fabbricati rurali «strumentali», che pagano lo 0,2%.

*(Piero Fabretti)*

*mercoledì, 04 aprile 2012*