



Per rispondere ai dubbi di cittadini e amministratori locali sull'Imu è possibile inviare fino alle 18 di oggi i propri quesiti agli esperti. Basta collegarsi all'indirizzo internet e scegliere tra i diversi argomenti:

- L'Imu sulle abitazioni
- L'Imu sugli altri immobili
- Le modalità di versamento
- Gli effetti sul bilancio comunale
- Delibere e regolamenti, le opzioni

Rispondono ai quesiti
Gli esperti di Ifel-Fondazione Ancì



Fondazione ANCI

- Alessandro Beltrami
- Ennio Dina
- Andrea Ferri
- Pasquale Mirto
- Corrado Pollastri
- Silvia Scozzese

Gli esperti di Agefis
(Associazione dei geometri fiscalisti)

- Alberto Bonino
- Gianni Marchetti
- Mirco Mion
- Stefano Perego

Gli esperti di Confedilizia

- Giorgio Spaziani Testa
- Dario dal Verme

Gli esperti del Sole 24 Ore

- Angelo Busani (notaio)
- Giuseppe De Benedetto (tributarista)
- Luciano De Vico (tributarista)
- Luigi Lovecchio (tributarista)
- Antonio Piccolo (commercialista)
- Gian Paolo Tosoni (tributarista)
- Marco Zandonà (direttore fiscalità Ance)

In collaborazione con:



RADIO 24

A SALVADANAIO

L'informazione è di servizio

L'appuntamento con l'informazione di servizio è su Radio 24 dal lunedì a venerdì alle 12,15 con Salvadanaio. Durante la trasmissione, condotta da Debora Rosciani, gli ascoltatori possono intervenire in diretta sui temi affrontati chiamando il numero 800.240024.



La tua Imu

- Le istruzioni per l'uso dei contribuenti
- Le indicazioni Ifel-Anci per sindaci e amministratori

LE CATEGORIE

pag. 14-16

IL VERSAMENTO

pag. 17

GLI ENTI LOCALI

pag. 18-20

Casa, tutti i passi per il primo acconto

La bussola per i cittadini alle prese con il prelievo - Le incognite dei Comuni su importi e gettito

Cristiano Dell'Oste
Gianni Trovati

Il rompicapo dell'Imu è arrivato all'ultimo miglio: mancano 41 giorni alla scadenza per il pagamento dell'acconto (18 giugno), e i contribuenti e gli amministratori locali sono ancora alle prese con una disciplina difficile da inquadrare e da applicare.

L'ultimo restyling è opera del Parlamento, che pochi giorni fa ha convertito con la legge 44/2012 il decreto fiscale (il Dl 16). È stato così introdotto, ad esempio, il limite di una sola abitazione principale per nucleo familiare, per arginare la prassi delle residenze diverse tra i coniugi nello stesso Comune. Ma cosa succede se ad aver preso la residenza in un altro alloggio è un figlio maggiorenne? O se le due case si trovano in città differenti? La legge non lo dice espressamente, e gli interpreti hanno già iniziato a pro-

0,76%

L'aliquota ordinaria
È il prelievo base sui fabbricati diversi dalla prima casa

porre le proprie letture.

Quando le regole sono chiare, comunque, non è detto che siano facili da applicare, anche per la scelta "originale" di finanziare con la stessa imposta il Governo centrale e quelli locali. Basti pensare al meccanismo che impone ai cittadini di calcolare la quota di tributo destinata al Comune e quella indirizzata allo Stato. Certo, sull'abitazione principale tutto il gettito va al sindaco, ma basta avere due pertinenze della stessa categoria catastale (ad esempio, due garage, oppure una cantina e un magazzino) per doverne tassare una con l'aliquota ordinaria dello 0,76% e dover dividere in due quote - nazionale e locale - l'ammontare del tributo.

Né le cose sono più semplici per gli amministratori locali, i cui bilanci continuano a essere avvolti nell'ombra. I punti interrogativi per le amministrazioni locali - va chiarito subito - non sono un capitolo a sé, da addetti ai lavori, ma interessano da vicino i contribuenti. E questo per una ragione semplice: con i pre-

ventivi stretti dalle urgenze di cassa, le tante incertezze sulla disciplina dell'imposta e soprattutto sui frutti reali che questa può portare producono un'ovvia spinta al rialzo delle aliquote. In altri termini, nella confusione può crescere la tendenza a tutelarsi alzando il conto.

Le ragioni per un allarme del genere non mancano, e risiedono prima di tutto nei tanti ingranaggi poco trasparenti nel meccanismo dell'Imu. Le prime contestazioni, per esempio, si sono concentrate sulle stime di gettito medio effettivo dell'Ici nel 2009 e 2010. I numeri ministeriali, lamentano i sindaci, sono ampiamente sovrastimati, con i risultati che i tagli sono certi e le "compensazioni" in entrata rimangono quantomeno ipotetiche.

Nessuno, poi, ha ancora calcolato l'impatto delle novità introdotte dal Parlamento nella legge di conversione del decreto fiscale, che hanno ridotto l'imposta per alcune categorie a partire dal settore agricolo. Per il momento, i numeri del gettito calcolati in base al decreto salva-Italia sono curiosamente sopravvissuti alle novità. Le difficoltà del sistema Imu rendono poi difficile la concreta applicazione di alcune possibilità in teoria offerte dalle norme, come l'aumento delle detrazioni per l'abitazione principale o un trattamento di favore su alcune categorie di immobili ritenute meritevoli di tutela, come quelli di piccole imprese e commercianti o le abitazioni concesse in affitto a canone concordato.

Su tutto il panorama, poi, pesa l'incognita delle successive revisioni di aliquote, che i Comuni possono ritoccare fino al 30 settembre e lo Stato addirittura fino al 10 dicembre. Un'incognita, questa, che non pesa sull'acconto, da pagare in base alle aliquote di riferimento indicate nel decreto salva-Italia, ma che rende per ora impossibile capire quale sarà il peso effettivo dell'imposta su ogni contribuente nel 2012.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le scadenze data per data

PER I CITTADINI	PER I COMUNI
<p>18 giugno</p> <p>L'ACCONTO ALLA CASSA Entro questa data va versato l'acconto dell'Imu, pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le aliquote base (0,4% prima casa, 0,76% sugli altri immobili tranne i rurali strumentali, che hanno lo 0,2%). Per la prima casa, si può scegliere l'acconto di 1/3. Sui rurali strumentali, l'acconto è il 30%</p>	<p>30 giugno</p> <p>L'ORA DEL BILANCIO Entro la fine di giugno i Comuni approvano il bilancio preventivo, utilizzando il gettito Imu convenzionale, cioè l'importo "stimato" dal ministero dell'Economia e delle Finanze. Fin da adesso i Comuni possono approvare le delibere con le aliquote Imu e il relativo regolamento, anche se poi potranno modificarli</p>
<p>17 settembre</p> <p>LA SECONDA RATA Per i proprietari di abitazioni principali che scelgono di pagare l'Imu in tre rate, scade il termine per il versamento della seconda rata, sempre pari a 1/3 dell'imposta annua calcolata secondo l'aliquota base (0,4% con detrazione di 200 euro)</p>	<p>30 settembre</p> <p>LE SCELTE SULLE ALIQUOTE Le aliquote comunali devono essere definite entro la fine di settembre: ogni Comune deve quindi stabilire il livello del prelievo sulla prima casa (da 0,2% a 0,6%) e sugli altri immobili (da 0,46% a 1,06%). È possibile stabilire aliquote differenziate. Inoltre, sono possibili sconti fino allo 0,4% sugli immobili locati e delle imprese, così come un incremento delle detrazioni per l'abitazione principale</p>
<p>30 novembre</p> <p>RURALI DA ACCATASTARE I fabbricati rurali (case e altre costruzioni) ancora censiti al catasto dei terreni, devono essere iscritti al catasto edilizio urbano entro questa data. Per questi fabbricati, l'acconto Imu non è dovuto: si paga tutto a dicembre</p>	<p>10 dicembre</p> <p>LE DECISIONI DEL GOVERNO Fino a sette giorni dalla scadenza per il versamento del saldo, il Governo può intervenire con un Dpcm per modificare le aliquote base dell'Imu, i margini di manovra dei Comuni e l'ammontare delle detrazioni per la prima casa. In pratica, Palazzo Chigi si riserva di rivedere il livello del prelievo alla luce del gettito derivante dal primo acconto. Se il Dpcm arriverà dopo settembre, però, l'intreccio con le decisioni dei Comuni rischia di creare problemi di coordinamento</p>
<p>17 dicembre</p> <p>CONGUAGLIO COMPLICATO L'appuntamento con il saldo si annuncia complicato per i proprietari: si dovrà calcolare l'imposta dovuta su base annua alla luce dell'aliquota definitiva fissata da Stato e Comune; poi bisognerà sottrarre l'importo già versato in acconto e dividere il saldo tra quota statale e comunale</p>	

Analisi. Gli effetti della manovra sulle aliquote

Aumenti inevitabili se i tagli rimangono quelli previsti oggi

di Silvia Scozzese

Il decreto salva-Italia, nell'intento straordinario per salvaguardare gli equilibri di bilancio del Paese, ha inciso in maniera radicale sull'assetto della finanza comunale contribuendo fortemente alla grande difficoltà in cui versa la programmazione del bilancio. Nel 2012 la manovra complessiva a carico del comparto ammonta a circa 3,5 miliardi, pari al 10% della spesa corrente, che si aggiunge alla medesima misura varata nel 2011.

L'Imu sperimentale è un intervento molto ampio: il gettito vale quasi 2,5 volte l'Ici, l'inedita compartecipazione statale è pari alla metà del gettito non derivante dall'abitazione principale. L'attribuzione di gettito Imu allo Stato e la riduzione "compensativa" dei trasferimenti, per circa 3,2 miliardi, fanno sì che ogni Comune non riceva un euro in più di quanto incassato con la vecchia Ici; il risultato è un trasferimento improprio di responsabilità fiscale. Il meccanismo si basa sulle stime ministeriali che mostrano divergenze molto ampie con quelle comunali, come emerge dalla rilevazione Ifel.

Il Dl 16/2012 cerca di rimediare permettendo all'Economia di rivedere le aliquote base, preferibilmente entro il 31 luglio (il termine formale è al 10 dicembre). Per evitare che i Comuni siano costretti ad aumentare le aliquote per correggere gli errori di stima, il Dl fiscale ha riesumato l'accertamento convenzionale, utilizzato nel rimborso statale dell'esenzione Ici dell'abitazione principale: tagli certi quantificati su stime di gettito, imprecise, in particolare in un sistema come il nostro, composto da oltre 8 mila e senza una conoscenza capillare a livello nazionale della base imponibile e delle situazioni soggettive dei contribuenti. Si disegna per i Comuni, quindi, un bilancio di previsione «virtuale», in cui i tagli sono per legge corrispondenti con

le entrate comunicate, in attesa della verità del gettito fiscale, che sarà anticipata dopo l'acconto Imu di metà giugno e che costituirà il vettore della necessaria revisione dell'entità dei trasferimenti spettanti ad ogni ente.

Purtroppo, per ora non sono noti gli effetti delle ultime modifiche, l'entità dei trasferimenti è incerta, le stesse aliquote di base potrebbero subire revisioni all'esito dei pagamenti dei cittadini. I Comuni, a loro volta, potranno variare le aliquote fino al 30 settembre 2012, oltre il termine di deliberazione del preventivo (30 giugno). Il saldo di dicembre assorbirà tutte queste possibili variazioni.

Il 2012 vede quindi un contraddittorio nuovo avvio dell'autonomia comunale, tanto auspicata ma di fatto utilizzata dallo Stato per coprire buona parte della manovra necessaria sulle maggiori entrate per salvare il Paese dalla crisi. I Comuni dispongono di risorse inferiori rispetto al 2011, il recupero dei tagli per mantenere le entrate al livello del 2011 vale un punto di aumento delle aliquote ordinarie e la continuità dei servizi potrebbe richiedere ulteriori iniezioni; l'obbligo di mantenere i bilanci in avanzo porterà a ulteriori riduzioni di circa il 20% della spesa per investimenti, fondamentali volano anticrisi; le agevolazioni introdotte in quasi vent'anni di Ici sono cancellate mentre perequazione e fabbisogni standard restano sullo sfondo. Eppure i Comuni sono l'unico comparto pubblico ad aver tenuto ferma la spesa corrente nell'ultimo decennio.

Il peso sui Comuni diventa insostenibile. C'è da domandarsi se davvero non esiste un'altra via, che riparta dalla distribuzione equa della manovra e dal valore delle funzioni fondamentali che la spesa locale incarna: garanzia dei servizi primari, coesione, solidarietà e sviluppo.

Direttore scientifico Ifel

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sul web. Le spiegazioni degli esperti e il Codice dell'imposta

Online i chiarimenti video

La Guida pratica «La tua Imu» continua su internet. I lettori potranno trovare ulteriori informazioni e contenuti a partire da oggi sul sito del Sole 24 Ore (www.ilssole24ore.com/imu).

Il dossier online, gratuito per tutti, si apre con il grafico ripiegolativo che spiega con diversi esempi, i soggetti tenuti a versare l'acconto Imu.

In questo modello anche alcune simulazioni di situazioni particolari (coniugi separati, anziani ricoverati, casa rurale). Nel grafico anche il "memo" per i fabbricati delle imprese, quelli commerciali o in-

dustriali e per le seconde abitazioni.

Dal sito è possibile anche collegarsi al forum online e mandare il proprio quesito agli esperti: nei giorni seguenti le risposte verranno pubblicate sul quotidiano.

Sempre online sono consultabili i video curati dagli esperti del Sole 24 Ore che si soffermano sulle ultime modifiche all'imposta municipale approvate dal decreto fiscale (Dl 16/2012) appena convertito in legge: in particolare, viene chiarito cosa si intende per abitazione principale, come trattare le pertinenze e il caso par-

ticolare dei coniugi che mantengono la residenza in abitazioni diverse.

Sul sito è disponibile anche il calcolatore Imu che, a partire dalla rendita catastale del proprio immobile, fornisce l'importo in modo automatico. Nel dossier online, infine, anche il glossario dell'Imu.

In abbinamento al dossier online è proposto, al costo di 3 euro, anche il pdf del «Testo unico dell'Imu», pubblicato con il Sole 24 Ore del 10 maggio, che raccoglie tutte le ultime disposizioni e le istruzioni sull'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilssole24ore.com/imu



Le videoistruzioni degli esperti del Sole 24 Ore con le ultime modifiche all'Imu contenute nel decreto fiscale sono tra i contenuti aggiuntivi del Dossier online «La tua Imu». Sul sito anche il grafico interattivo con gli esempi di calcolo e il calcolatore automatico dell'imposta

I PRIMI. SECONDO TUTTI

GRUPPO 24 ORE

SistemaFrizzera

Qui c'è un regalo per te: www.tutttopiusemplice.it

CRISI D'IMPRESA?

L@voro

Se vuoi uscire, entra in L@voro, il servizio on line con tutti gli aggiornamenti in materia.

Abbonati a L@voro su www.ilssole24ore.com/lavoronline

GRUPPO 24 ORE