

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Le altre abitazioni

A giugno lo 0,76% sulla seconda casa vuota o affittata

L'aliquota standard va applicata anche agli immobili in uso ai parenti

Antonio Piccolo

L'Imu colpisce anche le seconde case. Categoria in cui rientrano - tra le altre - le abitazioni tenute a disposizione in una località di villeggiatura, quelle concesse in uso gratuito (comodato) a parenti o amici, quelle sfitte e quelle date in locazione a canone calmierato o libero.

Peraltro, in base alla nuova e più restrittiva definizione di «abitazione principale», il trattamento di favore non è automatico (per legge) neppure per le abitazioni degli anziani o disabili rimaste sfitte a seguito del loro ricovero permanente in case di cura né per quelle dei cittadini italiani residenti all'estero non concesse in locazione. Per queste ultime fattispecie, infatti, il legislatore ha attribuito ai Comuni la potestà regolamentare di assimilarle all'abitazione principale. Resteranno invece sempre escluse dal campo del regime agevolato le abitazioni di soggetti che per motivi di lavoro hanno l'obbligo della residenza altrove o comunque la loro residenza anagrafica non coincide con la dimora abituale (carabinieri, poliziotti, militari, custodi di stabili).

La disciplina originale

dell'Imu, dettata nel contesto del federalismo municipale, prevedeva l'aliquota dimezzata in modo automatico per gli immobili locati (articolo 8, comma 6, del Dlgs 23/2011). La disciplina "sperimentale" introdotta dal decreto salva-Italia, invece, rimette gli sconti sugli immobili locati alle scelte dei Comuni, che possono ridurre l'aliquota fino allo 0,4% (articolo 13, comma 9, del decreto legge 201/2011). In assenza di diverse scelte comunali, invece, l'aliquota base su tutte le seconde case è dello 0,76%, manovrabile dello 0,3% in più o in meno da parte dei Comuni.

Le scelte degli enti locali, comunque, influiranno solo per il versamento del saldo, dal momento che l'acconto dovrà essere versato entro il 18 giugno sulla base delle aliquote base nazionali (in questo caso, lo 0,76%, con il gettito diviso a metà tra Stato e Comune).

Va ricordato che l'Imu ha sostituito anche l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati - quindi anche l'Irpef dovuta sull'abitazione tenuta a propria disposizione, la cui rendita catastale, rivalutata del 5%, andava maggiorata di un terzo (articolo 41 del Tuir). Nonostante

questo accorpamento è comunque probabile che il prelievo sulle case tenute a disposizione risulti nel complesso più elevato di quello che era all'epoca dell'Ici. Vuoi per l'incremento del moltiplicatore utilizzato per il calcolo del valore catastale, che passerà da 100 a 160. Vuoi perché molti Comuni applicheranno aliquote più elevate rispetto allo 0,76%, avvicinandosi di fatto al livello massimo dell'1,06% per gli immobili tenuti a disposizione, concentrando altrove le agevolazioni (abitazione principale, immobili di soggetti Ires, fabbricati locati a canone concordato).

In nessun modo le abitazioni date in comodato (uso gratuito) a parenti o amici potranno essere assimilate all'abitazione principale. I Comuni possono invece considerare direttamente ad abitazione principale, con conseguente applicazione dei benefici sia le unità immobiliari possedute (a titolo di proprietà o usufrutto) da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, sia quelle possedute da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non siano locate.

In sintesi



LE ALIQUOTE

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per le case affittate

0,4%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per le seconde case non locata

0,46%

Aliquota ordinaria

0,76%

Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune sulle seconde case, affittate o no

1,06%

L'ESEMPIO

Casa tenuta a disposizione, con una rendita catastale di 921 euro

Prendere la rendita catastale dell'abitazione			921,00
Rivalutarla del 5%	921,00 × 1,05 =		967,05
Applicare il moltiplicatore	967,05 × 160 =		154.728,00
Applicare l'aliquota ordinaria sul valore catastale	154.728,00 ÷ 100 =		1.547,28
	1.547,28 × 0,76 =		1.175,93
Calcolare l'acconto in due rate (la prima il 18 giugno)	1.175,93 ÷ 2 =		588,00

Il pagamento va effettuato con il modello F24 dividendo l'ammontare dell'acconto a metà tra la quota erariale (294 euro con codice tributo 3919) e la quota comunale (294 euro con codice tributo 3918)

IL CASO

Tassazione base per le dimore rurali

Gian Paolo Tosoni

Le abitazioni rurali ai fini dell'imposta municipale hanno il medesimo trattamento delle case civili. Sulla base della rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per 160 si ottiene il valore imponibile soggetto ad imposta mediante l'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento. Ovviamente se l'abitazione posseduta è quella principale in cui risiede l'agricoltore proprietario, l'aliquota è pari allo 0,4% e si applicano le detrazioni relative.

Nelle corti agricole si trovano spesso più abitazioni utilizzate da persone legate da vincoli di parentela. Nella fattispecie si può applicare la nuova regola introdotta nel Dl 16/2012 secondo la quale se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora e residenza anagrafica in immobili diversi, si applicano le agevolazioni per un solo immobile; quindi si può scegliere di applicare l'aliquota ridotta e le detrazioni sull'abitazione che ha un maggior valore imponibile.

Le abitazioni dei dipendenti dell'impresa agricola assunti con un numero di giornate annue superiore a 100 sono indicate nell'articolo 9 del Dl 557/1993 fra i fabbricati strumentali; non per questo a nostro parere possono essere considerate fra le costruzioni di categoria D e quindi soggette al coefficiente 60 e

aliquota dello 0,2 per cento. Nel modello emanato dal ministero dell'Economia con decreto 14 settembre 2011 queste abitazioni vengono classificate di categoria A.

Ai fini dell'Imu non rileva neppure la classificazione catastale nella categoria A/GR (abitazione rurale), in quanto non sussiste alcuna particolare agevolazione. Infatti occorre fare riferimento al classamento originario (articolo 13, comma 14-bis del Dl 210/2011). Semmai questa categoria è opportuna per le case già iscritte in catasto ai fini della esclusione da Ici per gli anni ancora suscettibili di accertamento.

Le abitazioni rurali sono soggette ad imposta anche se situate in territori montani.

Per le abitazioni rurali già iscritte in catasto l'Imu deve essere versata alle scadenze comuni agli altri immobili, e cioè la metà al 18 giugno e l'altra metà entro il 17 dicembre (oppure, a scelta, tre rate con la seconda al 17 settembre, per l'abitazione principale). Qualora invece le abitazioni rurali risultino ancora annotate nel catasto terreni, dovranno essere iscritte nel catasto fabbricati entro il prossimo 30 novembre, secondo la procedura Docfa con attribuzione della rendita proposta. L'imposta sarà versata quindi, in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

EDICOLA & LIBRERIA

IL CONFRONTO



Dall'Ici all'Imu: come cambia il prelievo

Esempi, calcoli e raffronti nel volume: «Imu e Ici: guida alla nuova tassazione immobiliare» del Sistema Frizzera 24.

Pagine 194
Prezzo: 32,00 euro

IL MANUALE



Versamenti e rimborsi: quanto pesa l'imposta

Nella «Guida pratica all'Imu» gli approfondimenti sulla base imponibile, la riscossione e i rimborsi della nuova imposta immobiliare.

Pagine 240
Prezzo: 29,00 euro

LORO SONO GIÀ NEL MONDO DIGITALE. E TU? MASTER24 IN MARKETING E COMUNICAZIONE DIGITALE.

La tua azienda ha pianificato una digital strategy? Usa i Social Media? Ha introdotto l'e-commerce nelle politiche distributive? Aggiorna la tua formazione con Master24 Marketing e Comunicazione Digitale, il master a distanza pensato per comprendere la rivoluzione 2.0 e cogliere tutte le opportunità dei nuovi media. Un format di successo: la qualità dei contenuti è garantita dagli Esperti del Sole 24 ORE e da firme autorevoli del quotidiano e di Nòva24, Mark Up e l'Impresa. Al termine del corso consegui l'attestato di partecipazione online e puoi proseguire la formazione nelle aule del Gruppo 24 ORE. Master24: una scelta strategica per il tuo futuro.

3^A uscita

In edicola con il Sole 24 ORE **LABORATORIO: FARE MARKETING CON IMMAGINI E VIDEO** a 12,90€.

www.ilsole24ore.com/master24digitale

GUIDA AGLI **Enti Locali** GRUPPO 24 ORE

NASCE IL QUOTIDIANO ONLINE PER LE AUTONOMIE

- Amministratori e Organi
- Personale
- Fisco e Contabilità
- Edilizia e Appalti
- Territorio e Sicurezza
- Servizi Pubblici
- Welfare e Anagrafe
- Sviluppo e Innovazione

PER LEI, IN ANTEPRIMA TUTTE LE INFORMAZIONI SU:
www.ilsole24ore.com/autonomie