

LE CATEGORIE

IL VERSAMENTO

GLI ENTI LOCALI

Immobili a uso diverso

Il moltiplicatore decide su negozi e capannoni

Imposta più cara con i nuovi coefficienti Imu

Marco Zandonà

Mentre l'Imu sulla prima casa è attenuata dall'aliquota ridotta e dalla detrazione di 200 euro, nessun beneficio diretto è previsto dalla legge per gli immobili non abitativi posseduti da persone fisiche o da imprese. L'articolo 13 del Dl 201/2011 prevede, anche per gli immobili non abitativi, che l'Imu sostituisca dal 2012 l'Ici, Irpef e le relative addizionali dovute sugli immobili non locati, e che si applichi con l'aliquota ordinaria dello 0,76% (e un range di manovra per i Comuni che varia dallo 0,46% all'1,06%).

In attesa delle decisioni comunali, la prima rata dell'imposta (pari al 50%, senza possibilità di scegliere la divisione in tre rate) va versata entro il prossimo 18 giugno, con l'aliquota base dello 0,76%. La base imponibile dei fabbricati non abitativi è pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali, aggiornati ad hoc ai soli fini Imu. Ed è da questi nuovi coefficienti che dipende buona parte del rincaro rispetto all'Ici. Il calcolo dell'imposta dovrà essere quindi operato, moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

■ 160 per i fabbricati delle categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (rimesse e autori-

messe) e C/7 (tettoie);
■ 140 per i fabbricati di gruppo B e categorie C/3 (laboratori), C/4 (palestre) e C/5 (stabilimenti balneari);
■ 80 per i fabbricati di categoria D/5 (istituti di credito e assicurativi);
■ 80 per i fabbricati di categoria A/10 (uffici);
■ 60 per i fabbricati del gruppo D (esclusi D/5). Dal 2013, tale moltiplicatore sarà pari a 65;
■ 55 per i fabbricati di categoria C/1 (negozi).

I margini di sconto

I Comuni possono ridurre l'aliquota sino allo 0,4% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, cioè per gli immobili strumentali per natura o destinazione, utilizzati dalle imprese per l'esercizio dell'attività (articolo 43 del Tuir 917/1986). Si tratta degli immobili diversi da quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa e di quelli costituenti patrimonio. La stessa facoltà è prevista per gli immobili posseduti da soggetti Ires (società di capitali), nonché, più in generale, per quelli concessi in locazione a terzi, sia da parte delle persone fisiche che delle imprese.

L'Imu, anche per gli immobili non residenziali sostituisce l'Irpef, ma solo per i fabbricati non

locati posseduti da soggetti non esercenti attività commerciale (persone fisiche non imprenditori). Se invece l'immobile non abitativo (ufficio, negozio) posseduto da privato è concesso in locazione, resta ferma la rilevanza del reddito ritraibile anche ai fini Irpef.

Per le imprese (ditte individuali e società di persone, soggetti Irpef) e i soggetti Ires in generale, l'Imu sul fabbricato strumentale o patrimonio, non assorbe in nessun caso l'Irpef o l'Ires sul reddito, che si tratti di fabbricato locato o detenuto direttamente dall'impresa.

Le esenzioni

Anche l'Imu (articolo 9, comma 8, del Dlgs 23/2011), come già l'Ici, prevede una serie di esenzioni. In particolare, alla luce anche delle modifiche apportate dalla legge 44/2012, di conversione del Dl 16/2012, l'Imu non si applica per:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni e dagli enti locali, purché ubicati nei propri territori, dalle comunità montane, dai consorzi tra tali enti, nonché dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (si tratta degli immobili

«a destinazione particolare», quali ad esempio le stazioni e i ponti);
■ i fabbricati destinati ad usi culturali (sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche, eccetera);
■ i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
■ i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
■ i fabbricati appartenenti a Stati esteri e ad organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
■ i fabbricati utilizzati dai soggetti (diversi dalle società) che non hanno per oggetto esclusivo, o principale, l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, sportive, eccetera. In caso di utilizzazione "mista", l'esenzione spetta per la sola frazione nella quale si svolge l'attività non commerciale (articolo 9-bis, Dl 1/2012, convertito dalla legge 27/2012);
■ i fabbricati distrutti o danneggiati dal sisma che ha colpito l'Abruzzo il 6 aprile 2009 (legge 44/2012, di conversione del Dl 16/2012).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CASO PER CASO

1 | AREE E TERRENI

Zone edificabili tassate con il valore di mercato

Gian Paolo Tosoni

Anche i terreni agricoli e le aree edificabili sono soggetti all'Imu. Innanzitutto, bisogna precisare che - per legge - si considerano aree edificabili quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (articolo 36, comma 2 del Dl 223/2006). Purtroppo questa definizione non si riconosce facilmente nei nuovi piani del territorio o simili, che hanno superato il concetto di piano regolatore.

La base imponibile Imu per le aree edificabili è pari al valore corrente di mercato al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli le aree possedute e coltivate da imprenditori agricoli professionali (Iap), comprese le società agricole, e da coltivatori diretti iscritti nella previdenza agricola (articolo 1 del Dlgs 99/2004). In questo caso, la base imponibile è determinata moltiplicando per 10 il reddito dominicale rivalutato del 25%. Ora il beneficio è applicabile anche quando le società agricole sono in possesso della qualifica di Iap o quando un amministratore per le società di capitale o un socio per quelle di persone abbia la medesima qualifica a titolo personale.

Terreni con deduzione

Per i terreni agricoli la base imponibile si ottiene moltiplicando il reddito

dominicale, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il coefficiente è ridotto a 110 per i terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap iscritti nella previdenza agricola. La definizione è univoca e riguarda anche le società agricole in possesso della qualifica di Iap. Sembra pertanto che - contrariamente a quanto avveniva per l'Ici - assumano rilevanza anche i terreni iscritti in catasto con attribuzione della tariffa di reddito dominicale, ancorché lasciati incolti, i quali sono soggetti al coefficiente 135 se non compresi in un fondo rustico condotto da coltivatori diretti o Iap. Infine, sempre con riferimento ai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali comprese le società, iscritti

nella gestione previdenziale, che coltivano i terreni agricoli di proprietà (o in forza di altro diritto reale), viene introdotta una riduzione della base imponibile fino al valore del terreno pari a 32mila euro. La franchigia opera nel seguente modo: fino a 6mila euro la base imponibile è pari a zero; da 6mila a 15.500 è del 30% (e cioè di 2.850 euro); da 15.500 a 25.500 il 50% (l'imposta è quindi dovuta sulla metà pari a 5.000); infine da 25.500 a 32.000 l'imponibile è pari a 75% (e cioè a 4.875 euro). In sostanza la deduzione ammonta complessivamente a 19.275 euro. Questa deduzione si applica proporzionalmente agli aventi diritto in base alla loro quota di possesso.

Mantengono l'esenzione da Imu i terreni situati nei territori montani, ma sarà un apposito decreto a delimitarne le zone. Al momento restano anche le esenzioni per la cosiddetta "collina depressa" (articolo 7, lettera h) del Dlgs 504/1992), ma rischiano di non essere confermate dallo stesso decreto ministeriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | FABBRICATI RURALI

Stalle, portici e cascine si «fermano» allo 0,2%

I fabbricati rurali a uso strumentale sono soggetti all'imposta municipale con l'aliquota ridotta dello 0,2%, essendo di categoria D/10, il coefficiente moltiplicatore della rendita catastale è pari a 60. Quelli ubicati nei Comuni montani o parzialmente montani, invece, sono esclusi dall'Imu (articolo 4 del Dl 16/2012). Attenzione: si tratta di quelli situati nei Comuni montani o parzialmente montani di cui all'elenco predisposto dall'Istat, e la norma non fa alcun riferimento alla collina.

La definizione di fabbricato rurale strumentale è contenuta nell'articolo 9, comma 3-bis, del Dl 557/93. Sono compresi anche i fabbricati strumentali delle

cooperative agricole di trasformazione dei prodotti conferiti dai soci. Alla luce dell'esenzione da Imu, per i fabbricati strumentali rurali situati in montagna sarebbe inutile l'accatastamento, in quanto dal 1° gennaio 2012 è soppressa la disposizione che condiziona il requisito di ruralità all'appartenenza alla categoria catastale D/10 (articolo 13, comma 14, Dl 201/2011). Però va anche sottolineato che l'esenzione consiste proprio nella circostanza che il fabbricato sia rurale. E il comma 14-ter del Dl 201/2012 stabilisce l'obbligo dell'accatastamento indipendentemente dall'assolvimento dell'imposta municipale. Peraltro la norma

prevede una deroga per i fabbricati situati nelle province di Trento e Bolzano le quali possono prevedere comunque la tassazione dei fabbricati rurali strumentali, con l'aliquota massima dello 0,2% e con la facoltà di introdurre detrazioni o deduzioni. Per questi l'accatastamento è necessario.

Per tutti i fabbricati rurali si presentano quindi gli obblighi

di accatastamento. In primo luogo quelli tuttora annotati nel catasto terreni devono essere iscritti nel catasto fabbricati entro il prossimo 30 novembre 2012. La procedura di accatastamento è quella ordinaria mediante le modalità stabilite con il Dm 19 aprile 1994, n. 701 (Docfa). Verrà quindi determinata una rendita catastale proposta.

Molto opportuna inoltre la verifica della categoria catastale dei fabbricati già iscritti in catasto per i quali, se non risultano iscritti nella categoria A/GR per le abitazioni e D/10 per quelli strumentali, possono scattare delle conseguenze in ordine all'accertamento ai fini dell'Ici nonché per il riconoscimento, per quelli strumentali, dell'aliquota ridotta Imu dello 0,2 per cento. Questa variazione catastale deve essere presentata agli uffici provinciali dell'agenzia del Territorio entro il 30 giugno 2012.

G.T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi



I MOLTIPLICATORI

Mentre per le abitazioni e le pertinenze il valore catastale si calcola sempre moltiplicando la rendita catastale per 160, nel caso degli altri immobili il coefficiente cambia a seconda della categoria catastale

Tipo di immobile	Categoria catastale	Moltiplicatore
Ufficio	A/10	80
Negozi	C/1	55
Box auto, garage, magazzini e tettoie non pertinenziali di abitazioni principali	C/2, C/6, C/7	160
Laboratori per arti e mestieri	C/3	140
Capannoni, industriali, alberghi, teatri, ospedali e altri fabbricati commerciali e produttivi con fini di lucro	da D/1 a D/10 escluso D/5	60
Banche e assicurazioni	D/5	80
Palestre e stabilimenti balneari senza fine di lucro	C/4, C/5	140
Collegi, scuole, ospedali, prigioni, caserme	da B/1 a B/8	140

LE ALIQUOTE

Il livello del prelievo sugli immobili diversi dalle case

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per i fabbricati rurali strumentali	0,1%
Aliquota ordinaria per i fabbricati rurali strumentali	0,2%
Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune a favore dei costruttori per i fabbricati invenduti	0,38%
Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per fabbricati locati, immobili d'impresa e dei soggetti Ires	0,4%
Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per gli altri fabbricati	0,46%
Aliquota ordinaria	0,76%
Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune	1,06%

L'ESEMPIO

Negozi con una rendita catastale di 1.651 euro

Prendere la rendita catastale del negozio	1.651,00
Rivalutarla del 5%	1.651,00 × 1,05 = 1.733,55
Applicare il moltiplicatore corrispondente alla categoria	1.733,55 × 55 = 95.345,25
Applicare l'aliquota sul valore catastale	95.345,25 ÷ 100 = 953,45 953,45 × 0,76 = 724,62
Calcolare l'acconto in due rate (la prima il 18 giugno)	724,62 ÷ 2 = 362,00

Il pagamento va effettuato con il modello F24 dividendo l'ammontare dell'acconto a metà tra la quota erariale (181 euro con codice tributo 3919) e la quota comunale (181 euro con codice tributo 3918)

3 | BENI MERCE

Per gli alloggi invenduti sconto affidato ai sindaci

L'Imu si applica anche sugli "immobili-merce" delle imprese edili, cioè sui fabbricati costruiti per la successiva vendita, che, in tal modo, continuano a scontare una tassazione di natura patrimoniale ancor prima di essere immessi sul mercato. Si tratta di un'imposizione particolarmente penalizzante in un contesto di mercato difficile come quello attuale. Tanto più che in altri casi, come ad esempio la tassazione sui mezzi di trasporto di lusso prevista dall'articolo 16 del Dl 201/2011 vengono esclusi «gli aeromobili immatricolati a nome dei costruttori e in attesa di vendita».

Il Dl 1/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 27/2012 (articolo 56), ha attribuito ai Comuni la facoltà di ridurre l'aliquota Imu (sino allo 0,38%, dall'ordinario 0,76%) per i fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita, per un periodo massimo di tre anni dall'ultimazione dei lavori, a condizione che permanga la destinazione alla vendita del fabbricato e l'immobile non sia locato. L'eventuale riduzione dell'aliquota deliberata dal Comune non riduce però la quota del gettito Imu destinata allo Stato, rendendo di fatto molto difficile da attuare tale disposizione. Lo stesso problema si pone per le aree

edificabili possedute dalle imprese e inedificate o in corso di edificazione.

Fabbricati «D» senza rendita

Un altro caso particolare riguarda gli immobili del gruppo D non dotati di rendita. Si tratta dei fabbricati a destinazione speciale tra i quali rientrano opifici (D/1), alberghi (D/2), case di cura (D/4), istituti di credito (D/5). Ai sensi dell'articolo 13 del Dl 201/2011, la base imponibile degli effetti dell'Imu dei fabbricati del gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e non iscritti in catasto, è determinata dall'ammontare dei costi risultanti dalle scritture contabili (valori iscritti in

bilancio o nel libro dei beni ammortizzabili) al 1° gennaio dell'anno di imposizione (o, se successiva, alla data di acquisizione), al lordo degli ammortamenti, a cui si applicano appositi coefficienti di rivalutazione stabiliti annualmente con specifico decreto ministeriale.

Come già previsto ai fini Ici (articolo 5, Dlgs 504/1992), il valore imponibile è pari all'ammontare dei costi risultanti dalle scritture contabili (al 1° gennaio dell'anno cui è dovuta l'Imu) rivalutati in base ai coefficienti che per il 2012 sono stati fissati con il decreto 5 aprile 2012 (Gazzetta Ufficiale n. 85 dell'11 aprile 2012). In sostanza, l'imponibile Imu sarà pari al valore contabile dell'immobile al 1° gennaio 2012, moltiplicato per il coefficiente previsto in base all'anno di sostenimento dei costi di acquisizione.

M.Z.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

CASE RURALI	Non ci sono esenzioni nemmeno per quelle in montagna. Se ancora iscritte al catasto dei terreni, vanno censite al catasto urbano entro il 30 novembre prossimo
CODICI TRIBUTO	La risoluzione 35/E ha stabilito i codici tributo per il pagamento dell'Imu, che sono operativi dallo scorso 18 aprile. I codici consentono anche di dividere tra Stato e Comune la quota dell'imposta: ad esempio, i codici 3918 e 3919 indicano rispettivamente la quota comunale e statale dell'Imu dovuta sui fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai rurali strumentali
COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI	Sono i coefficienti per i quali va moltiplicata la rendita catastale (già rivalutata del 5%, legge 662/1996) per ottenere il valore catastale, cioè la base imponibile su cui applicare l'Imu. Mediamente, i

COMODATO	coefficienti utilizzati per l'Imu sono del 60% più alti rispetto a quelli dell'Ici. Ad esempio, per le abitazioni e le pertinenze (categorie catastali C/2, C/6 e C/7) si passa da 100 a 160. I coefficienti sono stati aumentati solo ai fini Imu e non ai fini, ad esempio, delle compravendite. Le case concesse in uso gratuito ai parenti, anche con contratto di comodato registrato, sono considerate come seconde case e versano l'Imu con l'aliquota ordinaria (0,76%). Con l'Ici, invece, in molti Comuni erano "assimilate" all'abitazione principale, e quindi esentate. Ora i Comuni possono deliberare aliquote ridotte per queste fattispecie, ma ci rimettono comunque la quota di imposta statale
-----------------	--

CONGUAGLIO IMU	Entro il 17 dicembre dovrà essere versato il saldo dell'Imu, che avverrà con conguaglio rispetto alle aliquote decise dai Comuni. Ad esempio, su un negozio di valore catastale di 100mila euro, l'acconto di giugno è 380 euro (il 50% di 760, l'imposta calcolata applicando l'aliquota standard dello 0,76%). Se poi il Comune delibera un'aliquota dello 0,96%, a dicembre si dovranno pagare 580 euro (960 - 380, cioè l'imposta calcolata secondo l'aliquota dello 0,96%, meno l'importo già versato a giugno)
DETRAZIONE IMU SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE	Per l'abitazione principale è prevista una detrazione di 200 euro, concessa a tutti a prescindere dal reddito. La detrazione è maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni (fino a un massimo

FABBRICATI INAGIBILI	di otto figli), purché abbia residenza e dimora nell'abitazione principale. Se le condizioni ci sono solo per una parte dell'anno, la detrazione è rapportata per dodicesimi: ad esempio, se un figlio compie 26 anni o cambia residenza il 20 giugno, la detrazione spetta per sei mesi, quindi è di 25 euro
	Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili - e di fatto non utilizzati - la base imponibile dell'Imu è ridotta del 50%. Per ottenere lo sconto, il proprietario deve fare una perizia a proprie spese o presentare un'autocertificazione. I Comuni accertano le condizioni dello stabile e possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato