

Il calcolo passo per passo

Alla cassa con aliquote base e modello F24

Entro il 18 giugno si paga la prima tranche - Divisione in tre rate possibile solo per l'abitazione principale

Luigi Lovecchio

Le regole dell'acconto Imu per il 2012 richiedono particolare attenzione. Nell'anno di debutto della nuova imposta patrimoniale, infatti, trovano applicazione alcune previsioni eccezionali. Non va poi dimenticato che per la prima volta i contribuenti si troveranno ad affrontare la quota di imposta erariale.

Calcolo con aliquote base

La prima rata in scadenza al 18 giugno prossimo sarà versata utilizzando le aliquote e la detrazione di base. Ciò, per la semplice ragione che per l'anno in corso i Comuni hanno tempo sino al 30 giugno prossimo per deliberare le misure del prelievo. Questo significa quindi che, in occasione della scadenza del primo acconto, le aliquote da applicare saranno lo 0,4% per l'abitazione principale, lo 0,76% per le altre unità immobiliari e lo 0,2% per i fabbricati rurali strumentali. La detrazione per l'abitazione principale, inoltre, è di 200 euro, oltre 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, convivente nell'immobile.

La norma sembra escludere, invece, la possibilità di utilizzare le aliquote comunali già a giugno, a scelta del contribuente, ove più favorevoli di quelle nazionali.

Il calcolo dell'acconto avverrà assumendo il possesso per l'intero anno e versando il 50% dell'importo così determinato. Resta però possibile calcolare il periodo di possesso effettivo del primo semestre in tutti i casi in cui il periodo è inferiore a sei mesi. Si pensi ad esempio all'immobile acquistato a fine febbraio 2012. In tale eventualità, il calcolo non potrà riguardare la metà del dovuto per l'intero anno, ma l'effettivo periodo di possesso del primo semestre (4 mesi).

Per l'abitazione principale, il contribuente può scegliere di versare l'acconto del 50% entro il 18 giugno o il saldo a conguaglio entro il 17 dicembre. Oppure, in alternativa, può scegliere la ripartizione in tre rate, aggiungendo di fatto una rata d'acconto entro il 17 settembre. Di queste, le prime due sono calcolate in misura pari ad un terzo del totale, applicando aliquote e detrazione base. La ter-

za è ovviamente a saldo. Resta comunque ferma la scelta del pagamento nelle ordinarie due rate.

Per i fabbricati rurali strumentali, il primo acconto è pari al 30% del totale. Per gli immobili rurali ancora iscritti al catasto dei terreni, strumentali ed abitativi, si versa tutto a saldo, entro il 17 dicembre. Ciò perché la scadenza di legge per procedere all'accatastamento obbligatorio con attribuzione della rendita è il 30 novembre prossimo.

L'importo minimo

Ai fini della determinazione degli importi minimi da pagare per l'Imu, si applicano le regole generali stabilite per i tributi locali. L'articolo 9, Dlgs 23/2011, richiama infatti l'articolo 1, commi da 161 a 170, della legge 296/2006. La previsione relativa alla quota di imposta erariale inoltre richiama a sua volta la disciplina della riscossione riferita all'Imu. Ciò comporta che, in assenza di regolamenti comunali, il minimo da versare è pari a 12 euro per ciascun versamento (articolo 1, comma 108, legge 296/2006). Ne consegue che se, ad esempio, il pagamento del primo acconto è pari a 10 euro e il dovuto per tutto l'anno è pari a 15 euro (perché il Comune ha deliberato un'aliquota più bassa di quella ordinaria), l'Imu dovrà essere versata per intero (cioè, per 15 euro) entro il 17 dicembre. Restano però salve le diverse determinazioni adottate nei regolamenti comunali.

La quota fissa statale

Una complicazione del tutto nuova è rappresentata dalla quota di imposta erariale. Questa si calcola con l'aliquota dello 0,38% (la metà di quella base) sull'imponibile soggetto a Imu. Ai fini di tale quota, non si tiene conto delle riduzioni di aliquota e delle detrazioni deliberate dai Comuni. Per questo motivo, potrebbe anche accadere che applicando le regole comunali non vi sia nulla da pagare, mentre il debito verso l'Erario resta. In realtà, le maggiori difficoltà si verificheranno in occasione del saldo di dicembre, perché solo allora troveranno ingresso le delibere locali. Nella rata di giugno, infatti, sarà sufficiente dividere a metà l'importo da versare e indicare nel modello F24 una quota con il codice tributo dell'Erario e l'altra con il codice tributo del Comune. A dicembre invece le complicazioni saranno tanto maggiori quanto più numerose saranno le aliquote decise dal singolo Comune. Ad ognuna di esse, diversa dall'aliquota ordinaria, corrisponderà infatti un doppio conteggio da eseguire da parte del contribuente.

La quota erariale non è tuttavia dovuta su tutti gli immobili. Ne sono esclusi tutti i casi nei quali la legge stabilisce una aliquota inferiore a quella ordinaria. Si tratta pertanto dell'abitazione principale e dei fabbricati rurali strumentali. Per effetto delle modifiche apportate nella legge 44/2012, inoltre, la quota statale non si applica agli immobili degli Iapc e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa nonché agli immobili dei Comuni ubicati sul proprio territorio. Tra l'altro, il calcolo del saldo risulterà particolarmente imprevedibile, in conseguenza della possibilità che Stato e Comuni apportino variazioni in corso d'anno alle misure del prelievo.

Gli esempi

A CURA DI Luciano De Vico

LA CASA CON DUE BOX AUTO

Un contribuente ha l'usufrutto su una casa che costituisce la sua abitazione principale. Vive nella casa con un figlio di 10 anni. La rendita catastale è 450 euro. La casa ha anche due box auto (rendita di 150 euro ciascuno). L'Imu annua sulla prima casa e sul primo box auto, calcolata con l'aliquota base, è di 153,20 euro; il contribuente sceglie l'acconto del 50% (76,60 euro, arrotondato a 77) da versare entro il 18 giugno. L'imposta dovuta sul secondo box auto è 191,52 euro; l'acconto è obbligatoriamente del 50% (95,76), ma va diviso a metà tra la quota dello Stato e del Comune (47,88 euro per rigo, arrotondato a 48)

DUE CASE E UN NEGOZIO

Un contribuente possiede l'abitazione principale (rendita catastale 1.250 euro), in cui vive senza figli, una seconda casa (rendita di 600 euro) e un negozio (categoria C/1, rendita 2.450 euro). L'Imu annua sulla prima casa, calcolata con l'aliquota base, è di 640 euro. Il contribuente sceglie di versare due acconti di 1/3 ciascuno (213,33, arrotondato a 213): il primo entro il 18 giugno e il secondo entro il 17 settembre. L'Imu sugli altri immobili è 1841,39 euro e l'acconto è obbligatoriamente del 50% (920,69 euro), da dividere a metà tra la quota dello Stato e del Comune (460,34 euro per rigo, arrotondato a 460)

L'ALLOGGIO IN COMPROPRIETÀ E LA CASA EREDITATA

Un contribuente è comproprietario al 50% con la moglie della prima casa (rendita 800 euro), in cui vive con due figli: uno di 24 anni, l'altro di 26 anni (compiuti il 10 marzo 2012, quindi la detrazione di 50 euro spetta per 2/12, cioè 8,33 euro; la detrazione totale è di 258,33 euro da dividere a metà tra i coniugi, e poi ancora a metà tra saldo e acconto). Secondo l'aliquota base, l'Imu annua sulla propria metà di casa è 139,64 euro, di cui metà in acconto a giugno (69,82 euro, arrotondato a 70). Lo stesso contribuente possiede al 100% una seconda casa (rendita 1.100 euro), per la quale deve pagare 702,24 euro di acconto Imu, da dividere a metà tra quota statale e comunale (351,12 euro arrotondati a 351). Il contribuente ha inoltre un credito di 400 euro dal 730 che sceglie di usare per pagare l'Imu

IN PRATICA

1 | LA COMPILAZIONE

I coniugi comproprietari presentano due moduli

Luciano De Vico

L'acconto Imu si versa con il modello F24. Con la conversione del decreto fiscale (Dl 16/2012), è stato previsto che dal 1° dicembre 2012 si potrà usare anche il bollettino postale. Il nuovo modello, approvato con provvedimento del 12 aprile, contiene la sezione dedicata all'Imu, in cui vanno indicati il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, il numero degli immobili per cui si esegue il versamento (divisi per codice tributo), l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento e l'importo da versare. Quest'ultimo va riportato al netto dell'eventuale detrazione spettante, da esporre nella casella in basso a sinistra, riportata al periodo (metà o un terzo). Deve essere inoltre barrata la casella corrispondente all'acconto o al saldo, oppure entrambe, se si versa in unica soluzione.

Si ritiene che lo spazio «immobili variati», da barrare solo se intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione, al

momento non debba essere utilizzato. Se il versamento si riferisce ad un ravvedimento operoso, oltre a barrare la relativa casella, si deve indicare l'anno in cui il pagamento doveva essere effettuato.

I dati vanno raggruppati in funzione del codice tributo. Ad esempio, se il versamento si riferisce all'abitazione principale e alla pertinenza, occorre indicare due immobili. Se si possiede una seconda casa, anche nello stesso Comune, occorre adoperare altri due righe, in corrispondenza dei quali si utilizza l'apposito codice tributo, anziché gli appositi codici tributo, considerato che il versamento deve essere suddiviso a metà tra Comune e Stato. Fino al 31 maggio 2013 è possibile adoperare il preesistente modello F24, indicando il versamento dell'Imu nella sezione Ici.

Il modello è intestato a un solo contribuente, per cui, in caso di comproprietà, occorre compilare tanti modelli di versamento per quanti sono i debitori d'imposta, anche nel caso di coniugi.

Il pagamento va effettuato con arrotondamento all'euro per

difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, o per eccesso se superiore (articolo 1, comma 166, della legge 296/2006, applicabile anche all'Imu, richiamato dall'articolo 9, comma 7, Dlgs 23/2011).

Il versamento può essere effettuato presso gli sportelli di qualunque agente della riscossione o banca convenzionata e presso gli uffici postali in contanti, con bancomat (presso gli sportelli abilitati), con carta Postamat, Postepay o con addebito su c/c postale (presso le poste). Si possono adoperare anche assegni bancari o postali tratti dal contribuente a favore di se stesso oppure, presso gli agenti della riscossione, assegni circolari e vaglia cambiari. Per i soggetti titolari di partita Iva il versamento deve essere effettuato con modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario.

La modalità online può essere adoperata da tutti i contribuenti, mediante i servizi di home banking messi a disposizione da banche e Poste, oppure attraverso il servizio telematico Entratel o Fisconline.

2 | IN DICHIARAZIONE

L'imposta si può saldare usando il credito del 730

Il vantaggio di utilizzare il modello F24 consiste principalmente nella possibilità di compensare eventuali crediti vantati nei confronti di diversi enti impositori (Stato, Regioni, Comuni, Imps, Inail, Enpals), purché non richiesti a rimborso. La compensazione deve essere evidenziata nell'F24, che va presentato o trasmesso anche se a saldo zero. Ovviamente, non deve presentare il modello chi non deve sostenere alcuna spesa.

Anche coloro che si avvalgono del 730 possono decidere di compensare il versamento dell'Imu, attraverso la compilazione del quadro I. Se si intende adoperare l'intero credito risultante dal 730, occorre barrare la colonna 1 del rigo I, mentre la colonna 2 è riservata all'indicazione dell'importo del credito che si vuole utilizzare in compensazione. In sede di conguaglio il sostituto d'imposta non effettuerà il rimborso dei crediti in busta paga, o rimborserà solo la differenza tra il credito spettante e l'importo indicato nel quadro I.

I crediti residui utilizzabili in compensazione per l'Imu sono riportati nel prospetto di liquidazione, modello 730-3, nei righe da 161 a 165, già suddivisi per tipologia d'imposta. Questi crediti dovranno essere riportati nel modello F24, ciascuno nella sezione di competenza, in corrispondenza della colonna «importi a credito compensati». Se, ad esempio, nel rigo 161 del 730-3 compare un credito Irpef di 400 euro, l'importo deve essere indicato nella sezione erario del modello F24 con il codice tributo 4001 (già indicato nel 730), rateazione 0101, anno di riferimento 2011.

Per i contribuenti che hanno compilato il quadro I, o si accingono a farlo, quindi, è utile attendere che il sostituto d'imposta, il Caf o il professionista abilitato consegnino il prospetto di liquidazione.

Il differimento dei termini disposto dal decreto del presidente del Consiglio dei ministri lo scorso 26 aprile, può complicare le cose. È previsto, infatti, che il sostituto, in caso di

assistenza fiscale diretta, consegni la copia della dichiarazione e il prospetto di liquidazione entro il 15 giugno, mentre il termine per i Caf e i professionisti è stato prorogato al 2 luglio. Considerato che il versamento dell'Imu scade il 18 giugno, chi si è affidato a un Caf potrebbe venire a conoscenza dell'esatto ammontare dei crediti compensabili oltre il tempo utile. A questo punto, o si chiede all'intermediario di conoscere in anticipo il risultato del 730, oppure è preferibile non compilare il quadro I.

Va infine ricordato che la compilazione del quadro Imu non esime il contribuente dalla presentazione o trasmissione del modello F24 per versare l'imposta municipale. Per chi presenta Unico, invece, i crediti da compensare devono risultare dalla dichiarazione annuale. Il quadro RX del modello Unico contiene il riepilogo di tutti i crediti risultanti dalla dichiarazione relativa al 2011.

L.D.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Stalle, cascine e altri fabbricati rurali strumentali pagano l'aliquota Imu allo 0,2% (riducibile allo 0,1% da parte dei Comuni) e versano l'acconto del 18 giugno nella misura del 30%, anziché del 50 per cento. Se sono ancora iscritti al catasto dei terreni, vanno accatastati tra i fabbricati entro il 30 novembre, e in quel caso non versano acconto. La nozione di fabbricato rurale è data dalle sue caratteristiche e non dall'inquadramento catastale (vedi anche la voce Variazione catastale)

IMMOBILI COLLABENTI

La legge non disciplina espressamente questa fattispecie, ma gli immobili crollati e i ruderi, accatastati nella categoria F3 (fabbricati "collabenti"), che ha rendita

IMMOBILI STORICI-ARTISTICI

catastale pari a zero, sono di fatto esenti dall'Imu, salvo che non insistano su un'area fabbricabile, nel quale caso si dichiara il valore dell'area. I fabbricati di interesse storico o artistico, così come definiti dall'articolo 10 del Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004) beneficiano di una riduzione del 50% della base imponibile. La norma vale anche per gli immobili diversi dalle case e per l'abitazione principale. La nuova regola si traduce in un incremento del prelievo, perché con l'Ici questi fabbricati erano tassati in base al valore catastale risultante dalla tariffa d'estimo più bassa tra quelle della propria zona censuaria

MODELLO F24

Fino al prossimo 1° dicembre, quando torneranno i vecchi bollettini già utilizzati al tempo dell'Ici, il pagamento dell'Imu potrà avvenire solo con il modello F24, la cui versione aggiornata all'Imu è stata corretta con il provvedimento del direttore delle Entrate del 12 aprile scorso (il vecchio modello, comunque, è utilizzabile fino al 31 maggio 2013). Il pagamento può avvenire anche online utilizzando il canale dedicato delle Entrate (il servizio telematico Entratel o Fisconline) o, in alternativa, utilizzando i servizi di home banking messi a disposizione dalle banche

PERTINENZE

Il trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale si applica anche sulle

SEPARATI E DIVORZIATI

Il versamento (accatastate in C/2, C/6 o C/7), ma per una sola pertinenza per categoria. Quindi una casa con due garage dovrà tassare il primo con l'aliquota dello 0,4% (più la detrazione) e il secondo con quella allo 0,76%

L'ex casa coniugale, di proprietà di un coniuge e assegnata all'altro, è sempre tassata come abitazione principale. L'Imu deve essere versata dal coniuge cui è stata assegnata. Attenzione: la casa assegnata diventa tassabile solo in capo al coniuge assegnatario. L'altro coniuge quindi potrà beneficiare delle agevolazioni per l'abitazione principale sull'eventuale altro immobile nel quale risiede e dimora