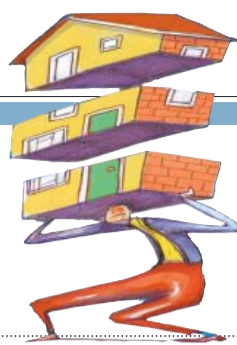


# La tassa sugli immobili

LE PRIME ISTRUZIONI SULL'IMU



## La bozza

Le anticipazioni sulla circolare che il ministero dell'Economia sta preparando per fornire le indicazioni operative

# Aliquote differenziabili per categoria, ma senza scendere sotto il minimo

## Ai coniugi residenti in città diverse la possibilità di fruire entrambi dell'agevolazione prima casa

Cristiano Dell'Oste  
Gianni Trovati

Il Comune può differenziare le aliquote anche per singole categorie catastali, a patto di non allontanarsi dai principi di «ragionevolezza e non discriminazione»; a differenza di quanto accadeva per l'Ici, però, non può mai andare sotto i limiti minimi fissati dalla normativa statale, che fissa «vincoli invalicabili». I coniugi che hanno dimora e residenza in due Comuni diversi potranno trattare entrambi gli immobili come abitazione principale e le case dei residenti all'estero o degli anziani lungodegenti che saranno assimilate dai Comuni all'abitazione principale non pagheranno la «quota erariale».

Lo stesso beneficio non si applicherà però agli immobili delle Onlus: se i Comuni li vorranno esentare dall'Imu (lo consente l'articolo 21 del Dlgs 460/1997), la loro scelta cancellerà solo la quota comunale, mantenendo invariata la somma dovuta allo Stato. Lo stesso accadrà per negozi e botteghe artigiane situati in zone chiuse al traffico per lunghi cantieri (la possibile esenzione è prevista dall'articolo 1, comma 86, legge 549/1995) e per le aziende di servizi alla persona (articolo 4, comma 5 del Dlgs 207/2001). Sono alcuni dei principali chiarimenti contenuti in una circolare "omnibus" sull'Imu a cui sta lavorando il ministero dell'Economia. Le anticipazioni arrivano in contemporanea con il Forum online del Sole 24 Ore. Il testo non è definitivo e potrebbe subire qualche correzione prima della stesura ufficiale, ma già indica chiaramente la lettura ministeriale sui tanti snodi problematici portati dalla disciplina Imu.

### Aliquote

Sulle aliquote, la legge statale fissa il limite minimo e massimo per ogni tipologia di immobile e i Comuni non possono superarli (fissando, per esempio, un'aliquota dello 0,1% per

l'abitazione principale). Con l'Ici, invece, l'autonomia regolamentare permetteva ai sindaci di fare scelte più generose rispetto a quelle indicate dalla normativa di riferimento. All'interno di questi vincoli, però, le amministrazioni locali possono dispiegare al massimo la propria autonomia, anche differenziando le aliquote per singola categoria catastale: si potrebbero introdurre, per esempio, aliquote più alte per i negozi e i laboratori (categorie

### LA CORREZIONE

Sulle case degli anziani lungodegenti e dei residenti all'estero non si pagherà la quota erariale se l'ente locale deciderà di assimilarle all'abitazione principale

### STOP AI VECCHI BENEFICI

Non sono più ammesse le esenzioni Ici che non siano espressamente richiamate dalle nuove norme: per esempio, le Camere di Commercio saranno tenute al versamento

C/1 e C/3) rispetto a box auto e magazzini (C/6 e C/7). O magari far pagare di più le abitazioni di maggior pregio, anche se questa strada è resa impervia dal fatto che assai raramente le categorie e i valori catastali riflettono le quotazioni di mercato. Il principio generale, se sarà confermato, supera la previsione del decreto sul federalismo municipale (articolo 8, comma 7 del Dlgs 23/2011), secondo cui le differenziazioni erano possibili solo per gli immobili strumentali. Anche sulla detrazione per l'abitazione principale (ma non su quella per i figli, fissa a 50 euro), i Comuni possono

introdurre differenziazioni per tutelare singole categorie di contribuenti, purché la scelta sia «ragionevole» e «non discriminatoria».

### Altre agevolazioni

La bozza di circolare coglie poi l'occasione per correggere in via interpretativa un "inciampo" della norma, concedendo la disapplicazione della quota erariale agli immobili non locati di anziani lungodegenti o di residenti all'estero che i Comuni decideranno di assimilare all'abitazione principale. Più in generale, secondo l'interpretazione dell'Economia, l'Imu non permette di applicare agevolazioni Ici non espressamente richiamate dalle nuove regole: a farne le spese sono per esempio le Camere di commercio, che dovranno versare la nuova imposta mentre non pagavano la vecchia.

Via libera alla "doppia" abitazione principale per i coniugi che hanno residenza e dimora abituale in due immobili situati in Comuni diversi. Questa lettura evita di penalizzare chi si è trasferito per lavoro, ma impone ai Comuni di controllare l'effettiva «dimora abituale» dei contribuenti per evitare gli abusi della disciplina Ici con le residenze fittizie nelle case di vacanza.

### Rurali

Sul fronte dei rurali, oltre a riprendere le novità inserite con il Dl 16/2012, la bozza di circolare spiega che per ottenere il requisito di ruralità, e quindi l'aliquota Imu allo 0,2%, «non ha rilevanza» la classificazione in D/10. Questo perché, spiega il ministero, il salva-Italia prevede la fissazione dei requisiti in un decreto ministeriale (articolo 13, comma 14-bis, Dl 201/2011): se il provvedimento non sarà emanato in fretta, però, rischia di riaprire il contenzioso infinito con i Comuni, che già si era registrato al tempo dell'Ici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE GUIDE DEL SOLE

### La tua Imu

→ Le prime risposte

Pubblichiamo le prime risposte ai quesiti inviati dai lettori al Forum online «La tua Imu». A questo tema è stata dedicata la Guida pratica pubblicata ieri sul Sole 24 Ore. Su internet è anche disponibile il Dossier online abbinato alla Guida [www.ilsole24ore.com/Imu](http://www.ilsole24ore.com/Imu)

Il Sole 24 ORE.com



Oggi alle 14.30 la videochat su internet

Appuntamento alle 14.30 di oggi sul sito del Sole 24 Ore con la videochat dedicata all'Imu. Parteciperanno i giornalisti e gli esperti del Sole 24 Ore e gli esperti di Ifel-Fondazione Anci. Collegandosi al sito sarà possibile inviare le proprie domande sugli aspetti problematici della nuova imposta municipale per cittadini e amministratori locali: muovendosi, per esempio, dall'abitazione principale agli effetti delle scelte in materia di Imu sul bilancio preventivo dei comuni, dalle regole per l'acconto a quelle sulle esenzioni. Le risposte degli esperti arriveranno in tempo reale

Il forum online. Ondata di richieste

# I primi chiarimenti alle 1.500 domande spedite agli esperti

Sono arrivate oltre quota 1.500 le domande che sono state inviate dai lettori del Sole 24 Ore e dai navigatori per ottenere chiarimenti in materia di Imu. Tanti i temi sotto tiro: si va dalle agevolazioni alle aliquote, dalle modalità di calcolo degli acconti agli effetti delle nuove disposizioni in materia di bilanci comunali. Oggi una nuova chance di chiarimenti: con la video-chat a partire dalle 14.30. Questi gli esperti che rispondono ai quesiti:

### IFEI-FONDAZIONE ANCI

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

### AGEFIS (ASSOCIAZIONE DEI GEOMETRI FISCALISTI)

- Alberto Bonino
- Gianni Marchetti
- Mirco Mion
- Stefano Perego
- CONFEDILIZIA
- Giorgio Spaziani Testa
- Dario dal Verme

### SOLE 24 ORE

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

## 1 Dichiarazione Imu per le variazioni del 2012

In caso di variazione avvenuta nel 2011 deve essere inviata la dichiarazione Ici entro la scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2012, e, per i casi previsti, la dichiarazione Imu dovrà essere spedita per le variazioni dal 19 gennaio 2012 entro settembre 2012? Può quindi accadere che debbano essere inviate due dichiarazioni con la stessa scadenza?

→ Nel 2011 occorrerà presentare la dichiarazione relativa alle variazioni intervenute nel 2011. Tali dichiarazioni restano valide «in quanto compatibili» ai fini Imu. Il decreto di approvazione della dichiarazione Imu prevederà i casi in cui c'è l'obbligo di presentazione della dichiarazione. Nell'Imu è previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Per il 2012 è previsto un regime transitorio, che impone di presentare la dichiarazione, relativa agli

è sorto dal 1° gennaio 2012, entro il 30 settembre 2012.

## 2 Niente sconto per inagibilità se l'immobile non è fatiscente

Ho ereditato dai miei genitori una casa vecchia dove fino a cinque anni fa viveva mia madre in uso gratuito. Ora, siccome mia madre è venuta ad abitare da me, la casa è sfitta non essendo affittabile in quanto non ha gli impianti a norma e i servizi igienici idonei. Posso richiedere la riduzione del 50% della base imponibile e considerarla fabbricato inagibile? Attualmente la casa ha gli allacci per Enel e acqua.

→ Non può richiedere la riduzione del 50 per cento. La domanda per il riconoscimento dell'inagibilità deve essere inoltrata all'ufficio tecnico comunale. L'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale, con spese di perizia a carico del proprietario, il quale è tenuto ad allegare alla domanda di inagibilità un'adeguata documentazione. Per il riconoscimento dell'inagibilità occorre che la fatiscenza dell'immobile non sia superabile con interventi di manutenzione.



## Ho investito in efficienza e innovazione.

Grazie a Gamma Enterprise di TeamSystem ora il nostro ciclo produttivo è integrato e totalmente automatizzato.

Dr. Michele Bernetti  
Amministratore Delegato

UMANI RONCHI

Consulta tutti i casi di successo su [www.teamssystem.com](http://www.teamssystem.com)

Gamma Enterprise è la soluzione ERP di TeamSystem scelta da Umani Ronchi, azienda del settore Viti-Vinicolo, per gestire e automatizzare tutte le fasi produttive, dall'arrivo dell'uva all'imbottigliamento, nel pieno rispetto della specifica normativa di settore.

TeamSystem, flessibilità e integrazione per:

**MEDIE IMPRESE** – Un'ampia gamma di verticali e di soluzioni integrate leader di mercato nelle specifiche aree (CRM, SCM, Qualità, CAD/CAM, Business Intelligence, ...) risponde alle peculiari esigenze delle aziende di ogni settore merceologico.

**PICCOLE IMPRESE** – I software TeamSystem garantiscono la certezza dei tempi e dei costi dell'investimento alle piccole imprese che hanno la necessità di introdurre in azienda un sistema gestionale snello ed efficiente.

**MICRO IMPRESE E ARTIGIANI** – Anche chi non ha specifiche competenze informatiche può facilmente automatizzare la gestione amministrativa della propria attività con software gestionali economici e di semplice utilizzo.

PER INFORMAZIONI: Tel. 0721 42661 - [www.teamssystem.com](http://www.teamssystem.com)

**TeamSystem**  
the way ahead for your business

### SOFTWARE PARTNER TEAMSYSTEM ADERENTI ALLA PUBBLICITÀ

NORD	CENTRO	SUD E ISOLE
<b>infoeasy</b> BO - Inola 0542 68891 <b>progetto studio</b> BS - Brescia 030 369311 <b>UNIX COMPUTERS</b> PD - Padova 049 8072342 <b>Stia Solutions</b> CR - Castellone 0374 35204 <b>b&amp;t</b> GE - Genova 0185 64656 <b>COMPUTERS HOUSE</b> IM - Imperia 0883 720090 <b>STUDIO 5</b> MI - Legnano 0331 502216 <b>MILANO READYTEC</b> BS - Brescia 030 8842011 <b>TeamSystem</b> MI - Milano 02 26888111 <b>newtronic</b> MI - Milano 02 2531581 <b>sepi</b> PD - Padova 049 8071855 (i.a.) <b>D.S.G. Informatica</b> FM - Fermo 0734 690926 <b>Alpha team</b> FR - San Giovanni Incarico RM - Roma 800 985 003 <b>SINFOTEL</b> LI - Livorno 0586 426864 <b>2iK Soft srl</b> LT - Latina 0773 716471 <b>AGORTA</b> MC - Civitanova Marche 0733 825611 <b>Soluzioni</b> CT - Catania 095 4022026 <b>infosfs</b> CZ - Catanzaro 0961 61898 <b>infosfs</b> FG - Foggia 0881 776767 <b>edmed</b> LE - Cavallino 0832 318686 <b>edmed</b> NA - Napoli 081 19571057 <b>edmed</b> NA - Napoli 081 5540569 <b>edmed</b> AV - Avellino 0825 191311 <b>edmed</b> PZ - Potenza 097 508400 <b>edmed</b> SA - Salerno 089 9501032 <b>edmed</b> RC - Reggio Calabria 0965 54964	<b>TeamSystem</b> AN - Ancona 071 7108384 <b>TeamSystem</b> AN - Ancona 071 71011 <b>TeamSystem</b> AP - San Benedetto del Tronto TE - Ancona 0854 2508313 <b>TeamSystem</b> AO - Sulmona 0864 2508313 <b>TeamSystem</b> AR - Arezzo 0575 37144 <b>TeamSystem</b> FI - Firenze 055 73241 <b>TeamSystem</b> RM - Roma 06 505501 <b>TeamSystem</b> SI - Chiusi Scalo 0578 21211 <b>TeamSystem</b> CH - Lanciano 0872 714792 <b>TeamSystem</b> SI - Chiusi Scalo 0578 21211 <b>TeamSystem</b> BA - Bari 080 9958021 <b>TeamSystem</b> BA - Bari 080 5025466 <b>TeamSystem</b> BA - Molfetta 080 3382183 <b>TeamSystem</b> BT - Barletta 0883 310352 <b>TeamSystem</b> CA - Quartu Sant'Elena 070 265792 <b>TeamSystem</b> CS - Cosenza 0982 970086 <b>TeamSystem</b> MI - Milano 02 2531581 <b>TeamSystem</b> PD - Padova 049 8071855 (i.a.) <b>TeamSystem</b> FM - Fermo 0734 690926 <b>TeamSystem</b> FR - San Giovanni Incarico RM - Roma 800 985 003 <b>TeamSystem</b> LI - Livorno 0586 426864 <b>TeamSystem</b> LT - Latina 0773 716471 <b>TeamSystem</b> MC - Civitanova Marche 0733 825611 <b>TeamSystem</b> CT - Catania 095 4022026 <b>TeamSystem</b> CZ - Catanzaro 0961 61898 <b>TeamSystem</b> FG - Foggia 0881 776767 <b>TeamSystem</b> LE - Cavallino 0832 318686 <b>TeamSystem</b> NA - Napoli 081 19571057 <b>TeamSystem</b> NA - Napoli 081 5540569 <b>TeamSystem</b> AV - Avellino 0825 191311 <b>TeamSystem</b> PZ - Potenza 097 508400 <b>TeamSystem</b> SA - Salerno 089 9501032 <b>TeamSystem</b> RC - Reggio Calabria 0965 54964	<b>TeamSystem</b> BO - Inola 0542 68891 <b>TeamSystem</b> BS - Brescia 030 369311 <b>TeamSystem</b> PD - Padova 049 8072342 <b>TeamSystem</b> CR - Castellone 0374 35204 <b>TeamSystem</b> GE - Genova 0185 64656 <b>TeamSystem</b> IM - Imperia 0883 720090 <b>TeamSystem</b> MI - Legnano 0331 502216 <b>TeamSystem</b> BS - Brescia 030 8842011 <b>TeamSystem</b> MI - Milano 02 26888111 <b>TeamSystem</b> MI - Milano 02 2531581 <b>TeamSystem</b> PD - Padova 049 8071855 (i.a.) <b>TeamSystem</b> FM - Fermo 0734 690926 <b>TeamSystem</b> FR - San Giovanni Incarico RM - Roma 800 985 003 <b>TeamSystem</b> LI - Livorno 0586 426864 <b>TeamSystem</b> LT - Latina 0773 716471 <b>TeamSystem</b> MC - Civitanova Marche 0733 825611 <b>TeamSystem</b> CT - Catania 095 4022026 <b>TeamSystem</b> CZ - Catanzaro 0961 61898 <b>TeamSystem</b> FG - Foggia 0881 776767 <b>TeamSystem</b> LE - Cavallino 0832 318686 <b>TeamSystem</b> NA - Napoli 081 19571057 <b>TeamSystem</b> NA - Napoli 081 5540569 <b>TeamSystem</b> AV - Avellino 0825 191311 <b>TeamSystem</b> PZ - Potenza 097 508400 <b>TeamSystem</b> SA - Salerno 089 9501032 <b>TeamSystem</b> RC - Reggio Calabria 0965 54964