

## I quesiti più frequenti

Tanti i dubbi dei lettori sul concetto di abitazione principale, sulle detrazioni e sul loro aumento in funzione del numero di figli



### 3 Per la detrazione sul figlio criterio pro quota per mesi

Vorrei sapere se nel conteggio della mia Imu posso (o devo) conteggiare anche mio figlio che nascerà a giugno.

→ Il comma 10 dell'articolo 13 del Dl 201/2011, dopo le modifiche apportate da Dl 16/2012, prevede che per gli anni 2012 e 2013 la detrazione unica per tutti di 200 euro è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Da un'interpretazione letterale della norma, la maggiorazione di 50 euro, a differenza della detrazione di base di 200 euro, non sembrava rapportata al periodo dell'anno. La bozza di circolare, tuttavia, chiarisce il criterio pro quota per mesi: per calcolare il mese occorre la presenza del figlio per almeno 15 giorni.

### 4 Una sola agevolazione per due case nel Comune

Io e mia moglie abbiamo la residenza in due abitazioni differenti all'interno dello stesso Comune. Pagheremo l'aliquota prima casa sui due immobili?

→ Il comma 2 dell'articolo 13 del Dl 201/2011, dopo le modifiche apportate da Dl 16/2012, prevede che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso Comune, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

### 5 Ivie, basi imponibili catastali nei Paesi «trasparenti»

Come viene calcolata l'imposta sugli immobili detenuti all'estero? L'aliquota si applica sul prezzo di acquisto o sul valore catastale previsto dallo Stato in cui si trova l'immobile?

→ L'imposta sugli immobili situati all'estero (Ivie) è calcolata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento al valore costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello utilizzato nel Paese estero ai fini dell'assolvimento di imposte sul patrimonio o sui

trasferimenti. In mancanza, si utilizzano i valori citati sopra.

### 6 La casa in comodato paga l'aliquota piena

Vivo con mio marito nella sua prima casa. Nella mia unica casa di proprietà abita mia madre pensionata, a cui l'immobile è concesso in uso gratuito. L'Imu va calcolata come se si trattasse di seconda casa?

→ Il comma 2 dell'articolo 13 del Dl 201/2011, dopo le modifiche apportate da Dl 16/2012, definisce, come abitazione principale, l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Pertanto, l'immobile concesso in uso gratuito a un familiare non può considerarsi abitazione principale del possessore. Per questo motivo, nel caso illustrato sarà applicata l'aliquota relativa agli immobili diversi dall'abitazione principale.

### 7 Chi paga in tre rate divide anche le detrazioni

I coniugi comproprietari residenti e conviventi versano pro quota l'Imu ognuno per proprio conto? La detrazione di 200 euro e quella superiore da 50 euro per il figlio si divide al 50% tra i due proprietari? Se si fanno tre versamenti con F24, sulla casella detrazioni va scritto l'importo totale delle detrazioni diviso per tre? Se l'acconto è in due rate, alla casella «Rate» va indicato 0102 oppure 0103?

→ L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, comprese l'abitazione principale e le sue pertinenze. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota di possesso (nel caso specifico 50%). Lo stesso criterio di ripartizione delle detrazioni si applica anche per quelle previste per ogni figlio dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Nello spazio «Detrazione» va iscritto l'importo relativo alla detrazione usufruita rapportato al numero di rate prescelto (ad esempio: in caso di versamento in tre rate da parte di coniugi comproprietari, in sede di versamento della prima rata la detrazione da indicare nel rigo sarà pari al 50% di 1/3 di 200 euro, cioè 33,33 euro). Per quanto concerne il versamento dell'acconto in due rate (8 giugno - 17 settembre) non vi sono oggi chiarimenti da parte dell'agenzia delle Entrate in merito alla compilazione della casella «Rate».

### 8 Il nudo proprietario non versa l'imposta

Ho la nuda proprietà di un appartamento nel quale vivo (dimostrabile da residenza e utenze), e sul mio appartamento vi è il diritto di usufrutto da parte di mio padre. Mio padre non vive con me ma nel suo appartamento, posto al piano sotto il mio. Ai fini Imu, mio padre pagherà come abitazione principale sull'appartamento nel quale vive, mentre sul mio appartamento pagherà come seconda casa?

→ La normativa sull'Imu (analogoamente a quella sull'Ici) non prende in considerazione il nudo proprietario - che resta estraneo al rapporto d'imposta - ma il possessore dell'immobile oppure il titolare di altro diritto reale, tra cui l'usufruttuario. Occorre inoltre considerare che il passaggio dall'Ici all'Imu ha visto restringersi la nozione di abitazione principale: in particolare, la «dimora» e la «residenza anagrafica» del contribuente devono ora coesistere (mentre con l'Ici le risultanze anagrafiche costituivano una semplice presunzione); deve peraltro trattarsi di «unica unità immobiliare», quindi non è più possibile applicare il regime agevolato in caso di unità immobiliari contigue, censite in catasto separatamente. Ne consegue che l'agevolazione per l'abitazione principale potrà essere applicata solo per l'abitazione nella quale l'usufruttuario vive, mentre per l'altro appartamento va pagata l'imposta come seconda casa.

### 9 I comproprietari si dividono le pertinenze

La casa bifamiliare è composta da due abitazioni principali, con intestatari diversi: A per una e B per l'altra. Poi ci sono due pertinenze, un C/6 e un C/2, intestate entrambe ad A+B, al 50% ciascuno. Come si devono regolare i proprietari nel computo dell'Imu circa le pertinenze? Poiché è possibile inserire solo una pertinenza nell'ambito dell'abitazione principale, la scelta di quale considerare è lasciata al contribuente, che agirà secondo la propria convenienza?

→ Nel caso di specie, entrambe le pertinenze possono essere computate al 50% fra i due proprietari. La disciplina dell'Imu ammette al beneficio non una sola pertinenza, ma una pertinenza per ogni tipologia, cioè per ogni unità censita nella categoria catastali C/2, C/6 e C/7.

### 10 L'imposta non si paga se l'importo non arriva a 12 euro

Se dal calcolo dell'Imu risulta un valore di zero, non devo fare niente, o devo

## La comproprietà

Quando un bene è intestato a più soggetti, l'importo ridotto è riservato solo a quelli che vi hanno stabilito la residenza e la dimora abituale

presentare ugualmente F24 con il valore zero? Se invece dai calcoli risulta un'Imu di pochi centesimi o di 1-2 euro, tutta la procedura per il pagamento non risulta troppo onerosa rispetto alla cifra da pagare

→ Se l'importo annuo da versare è inferiore a 12 euro, il versamento non è dovuto. In caso contrario, anche se c'è la rateazione, l'importo deve essere versato. Tale disposizione vale anche se il versamento è riferito a più comproprietari. Quindi, supponendo un versamento Imu complessivo annuo di 36 euro riferito a un'abitazione principale, si pagano le prime due rate di acconto di 12 euro ciascuna o soltanto la prima di 18 euro. Si ricorda, inoltre, che il versamento dell'Imu può essere compensato con crediti Irpef spettanti al contribuente, scaturenti dal modello 730/2012 o dal modello Unico/2012 Persone Fisiche per l'anno d'imposta 2011. Se l'imposta non è dovuta, non va presentato il modello F24.

### 11 Comodatari e conduttori evitano il pagamento

Possiedo un undicesimo di un fabbricato dove alcuni parenti, senza corrispondermi nessun affitto, esercitano un'attività commerciale. Vi è stata una causa in cui il giudice ha sentenziato che entro l'estate dovranno liberare la mia parte dell'immobile. Gli occupanti non hanno mai pagato la mia parte di Ici, che infatti sto pagando con tanto di mora. Devo pagare anche l'Imu, nonostante gli occupanti godano del bene?

→ Sì. L'Imu colpisce i proprietari dei beni immobili (fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili) e non anche i comodatari o i conduttori degli stessi, come nel caso prospettato.

### 12 Anche la detrazione segue il calendario dei versamenti

Nella sezione «Imu - Detrazioni», a giugno, bisogna indicare il 50% o 100 per cento. Ad esempio, con due figli bisogna indicare 150 o 300 euro?

→ A giugno verrà indicato il 50 per cento. Quindi nel caso posto indicherà 150 euro, a meno che non venga scelta il versamento in tre rate: in questo caso andrà indicato 100.



### 13 Con ristrutturazione totale si paga come area fabbricabile

Sono proprietaria di un immobile avuto in donazione da mio padre, con usufruttuaria mia madre. L'immobile è in fase di ristrutturazione, ferma per la crisi. Come mi verrà calcolata l'Imu, visto che non ci abito non è finita la casa?

→ Il soggetto passivo nei confronti dell'Imu è la madre in quanto titolare del diritto reale (presumo al 100%). Per quanto riguarda gli immobili oggetto di ristrutturazione, è possibile agire in due modi: 1) se la ristrutturazione è totale si dovrà calcolare l'Imu sul valore dell'area fabbricabile determinata secondo criteri di mercato fino alla data di ultimazione lavori. In questo caso sarebbe opportuno eseguire una variazione catastale attribuendo al fabbricato la categoria F3 (unità immobiliare in corso di costruzione); 2) se la ristrutturazione è parziale ma causa l'inagibilità o l'inabitabilità del fabbricato, si potrà calcolare l'Imu sulla base imponibile scontata del 50 per cento.

### 14 Il comproprietario può avere la detrazione integrale

Nel caso di abitazione principale posseduta al 200 euro dal valore Imu calcolato allo 0,4% sulla quota di possesso del 66,67%? Sulla restante quota del 33,33%, di proprietà dei figli non residenti nell'immobile e con età maggiore di 26 anni, l'Imu è a carico dei figli con importo dello 0,76%?

→ Sì, la detrazione spetta per intero al soggetto passivo in possesso dei requisiti (residenza anagrafica e dimora abituale).

### 15 Nuova casa: solo la residenza fa partire l'aliquota leggera

Io e la mia compagna abbiamo acquistato la prima casa in ottobre 2011, e ho trasferito la mia residenza a far data 10 gennaio 2012 mentre la mia compagna ha fatto la richiesta con data 14 aprile 2012. Vorrei sapere se l'Imu deve essere calcolata come prima casa per l'intero periodo, anche se non avevamo la residenza, o per il periodo scoperto si deve pagare come seconda casa. La detrazione di 200 euro si può applicare tutta o in proporzione al periodo?

→ L'applicazione dell'aliquota agevolata con le relative detrazioni decorre dal momento in cui si verifica la presenza contemporanea delle condizioni previste: «residenza anagrafica» e «dimora abituale». Per il periodo scoperto, si dovrà calcolare l'Imu applicando l'aliquota ordinaria, mentre la detrazione va rapportata al periodo dell'anno in cui sono stati presenti entrambi i requisiti. Tale periodo si esprime in dodicesimi. Il mese scatta quando si superano i 15 giorni.

### 16 L'Imu segue il titolare del diritto di abitazione

Nel caso di una madre che cede al figlio solo il diritto di abitazione, chi paga l'Imu?

→ Il diritto di abitazione fa ricadere l'obbligo di pagamento dell'Imu su chi detiene tale diritto. Pertanto, nel caso descritto, l'Imu andrà pagata per intero dal figlio.

### 17 Sull'area edificabile valori aggiornati al 1° gennaio

Possiedo un appezzamento di terreno su cui ho costruito una casa, ancora a rustico non abitabile. Ho chiesto una visura in Comune, e alla voce rendita risulta scritto «in fase di definizione». Dovrò pagare l'Imu? E come, se non ho rendita?

→ Per quanto riguarda i fabbricati in corso di costruzione, l'Imu va calcolata sul valore dell'area edificabile determinata secondo i criteri di mercato al 1° gennaio di ciascun anno.

## ANALISI

# Regole complicate e distanti dalla realtà

di Cristiano Dell'Oste e Gianni Trovati

Viste le 1.500 domande arrivate al Forum online del Sole 24 Ore e viste le 52 pagine della bozza di circolare cui sta lavorando il ministero dell'Economia, sorge una domanda: ma non si poteva proprio prevedere un'imposta più semplice? La vecchia Ici, mai amata dai contribuenti italiani, aveva almeno il pregio di essere ben roduta, e di offrire un "modello" che poteva essere sfruttato meglio.

A giudicare dai quesiti, uno dei problemi maggiori per i proprietari di immobili è tracciare correttamente i confini dell'abitazione principale, che beneficia dell'aliquota base allo 0,4% (anziché allo 0,76%), e della detrazione di 200 euro, eventualmente maggiorata per i figli. Molti contribuenti faticano a capire perché situazioni in apparenza simili siano trattate diversamente. Ad esempio, se un genitore compra una casa per il figlio e gliela intesta, il figlio che ci abita potrà beneficiare del regime agevolato. Se invece il genitore concede in uso gratuito al figlio la propria casa - senza cambiare l'intestazione - e ne compra un'altra per sé, sull'abitazione data al figlio dovrà pagare l'Imu ad aliquota piena. La ragione tecnica è evidente: il comodatario non è un diritto reale. Ma è altrettanto evidente che, nel sentire comune, le due situazioni non sono poi così diverse: sempre di soldi del padre si tratta.

## PAESE REALE

I contribuenti non si spiegano perché situazioni analoghe che differiscono solo per particolari formali siano trattate diversamente

Un altro caso frequente riguarda l'abitazione utilizzata dal coniuge superstite, ma posseduta in parte dai figli, che ne hanno ereditato una quota al momento della morte del genitore. In questo caso, a dover pagare il 100% dell'Imu è il coniuge superstite, che ha il diritto d'abitazione e può beneficiare dell'aliquota Imu ridotta e della detrazione di 200 euro (a patto che abbia dimora e residenza nell'immobile). Se però la vedova ha rinunciato al suo diritto a favore dei figli, ecco allora che si ricade nella situazione del comodatario, quindi sono i figli a dover pagare l'Imu come seconda casa. Fino ad arrivare al paradosso dei due nuclei familiari che si sono "scambiati" le case: se i genitori vivono in un'abitazione di proprietà del figlio e il figlio in una casa dei genitori, entrambi dovranno versare l'imposta municipale in misura piena. Anche se quello fosse l'unico immobile posseduto da entrambi.

Nella stessa definizione di «abitazione principale» si annida uno degli aspetti più impopolari della nuova imposta. Chi possiede una sola casa, ma risiede per lavoro in un alloggio preso in affitto in un'altra città, dovrà pagare su quella casa l'Imu allo 0,76%. «Ma è la mia unica abitazione di proprietà e ci torno tutti i fine settimana», protesta il contribuente. Poco importa: la norma chiede residenza e dimora. Allo stesso modo, la moglie che vive in un appartamento di proprietà del marito, e possiede la vecchia casa rurale ereditata anni fa dai genitori, su quell'immobile dovrà versare l'Imu ordinaria.

Casi limite? Solo in parte. La realtà dell'Italia è fatta di successioni complicate, di comunioni indivise tra fratelli, di case concesse in uso ai parenti, anche temporaneamente. La bozza di circolare dell'Economia - quanto meno - spazza via alcuni punti controversi, anche "forzando" la lettera della legge. Nel caso della famiglia che vive in due alloggi adiacenti, il decreto salva-Italia consente di applicare l'aliquota ridotta a entrambi, purché siano «iscritti o iscrivibili» in catasto come unica unità immobiliare. Nella lettura del ministero, «iscrivibili» sparisce. E quindi diventa necessario aggiornare la situazione catastale per avere il trattamento di favore, anche se le case sono già state fuse insieme in via di fatto.

Questo senza contare le tante domande di lettori in cerca di lumi sulle modalità di calcolo dell'imposta e, soprattutto, su come si separa la quota comunale da quella riservata allo Stato. Questione che già agita molti contribuenti oggi, ma che è destinata a deflagrare in vista del saldo di dicembre, quando bisognerà tener conto di eventuali variazioni all'aliquota nazionale e delle scelte dei sindaci a livello locale e poi conguagliare il tutto con un'infinità di calcoli multipli.

## L'imposta nel resto del mondo

# All'estero? Il prelievo c'è, ma non è così difficile

di Saverio Fossati

All'Imu non si sfugge. Quasi tutti i Paesi alimentano municipalità e governatori con le imposte sulla proprietà immobiliare e non da oggi. Non solo: le esenzioni per l'abitazione principale sono rare. Ma una cosa è certa: pagare è facile e spesso il conto lo presenta direttamente l'Erario. Si tratta di una certezza che trova riscontro soprattutto quando si parla con gli addetti ai lavori, che ieri e oggi sono riuniti a Roma per il convegno mondiale organizzato dalla Fig-International federation of surveyors e dal

Consiglio nazionale geometri e geometri laureati. Inutile illudersi, quindi, che il paradiso dei proprietari si trovi altrove. Anche perché il ragionamento di base che tutti hanno seguito è: se hai una casa, userai pure i servizi del Comune. E quindi li devi pagare. Ineccepibile, e forse chi chiede a gran voce l'esenzione dovrebbe riflettere: se l'80% delle famiglie non pagasse una parte così grande dei costi dei servizi comunali, e il resto neppure perché è in affitto, resterebbero solo i padroni di seconda casa e le imprese. Il che non appare esattamente sensato.

L'aliquota media oscilla tra lo 0,5% e l'1,5% del valore catastale. Il quale resta comunque un dato estimale e non paragonabile con il valore di mercato. Ci sono, però, profonde differenze con la nostra Imu. La prima: lo Stato non pretende la sua fetta. Quello 0,38% della tassa di proprietà che va all'Erario è un'eccezione nel panorama internazionale, anche se in Russia è la Regione a pretendere un ulteriore balzello. La seconda: la base imponibile è basata sulla rendita catastale o sul valore catastale, che sono però due misure diverse e non il risultato dell'applicazione di moltiplicatori decisi a

tavolino in base alle esigenze di gettito come è avvenuto da noi. Semmai sarà l'aliquota a cambiare, non la base imponibile. La terza: le tasse sono facili. Forse perché altrove si segue la logica lapalissiana dell'interesse a incassare, facilitando la procedura il più possibile, ma i calcoli che il cittadino è costretto a fare qui sono una nostra peculiarità. «Abbiamo i valori aggiornati nel 5% dei casi» ammette Igor Okunev del ministero dello sviluppo rurale, ma la Russia è partita dalla situazione di avere un'unica particella catastale da dividere in milioni di nuove proprietà. Analoga situazione in Cina, dove

di Imu si comincia a parlare adesso: «I primi documenti catastali risalgono alla dinastia Ming» spiega Dong Jiang del management catastale ma ora tutto va rifatto. Mentre in Romania (come in Russia) la distinzione più complicata è quella delle due aliquote per persone fisiche e imprese. A sentir parlare di moltiplicatori, quote erariali, migliaia di aliquote a discrezione dei Comuni, differenziazioni in base alle tipologie immobiliari (quando al massimo si distingue tra fabbricati e terreni) e naturalmente di contenteziosi proporzionali al caos normativo, gli stranieri scuotono il capo. Non per compatire ma proprio perché non capiscono. Come noi contribuenti.