



Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odceceprato.legalmail.it

PRATO, 23 MAGGIO 2012

ALLA SPETTABILE CLIENTELA

OGGETTO: NOVITA' IMU

Arriva l'attesa circolare che contiene i chiarimenti sulla nuova imposta municipale unica. Il dipartimento delle Finanze ha diffuso un testo di 64 pagine, in cui si chiariscono gli ambiti di applicazione dell'Imu. Fra le novità, la possibilità di azzerare l'acconto di giugno per quei comuni che abbasseranno le aliquote. Inoltre l'abitazione principale sarà quella in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Sono numerosi gli interventi apportati alla disciplina Imu da parte del decreto semplificazioni (Dl 16/12). In primis il Legislatore interviene sulle modalità di versamento, rinviando in sede di determinazione del saldo



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

l'utilizzo delle effettive aliquote d'imposta e concedendo la possibilità di frazionare in tre rate il versamento 2012 per le abitazioni principali. In seconda battuta si interviene sul concetto di abitazione principale, prevedendo un vincolo per il riconoscimento delle agevolazioni legato alla verifica della dimora e della residenza del nucleo familiare del contribuente. Inoltre vengono stabilite della agevolazioni per i soggetti che operano in agricoltura, sia con riferimento ai fabbricati rurali strumentali, quanto in relazione all'imposta dovuta sui terreni agricoli. Infine, con la circolare 3/DF del 18 maggio 2012, la direzione federalismo fiscale del Dipartimento delle Finanze del Ministero, ha fornito i necessari spunti interpretativi.

Versamenti

L'intervento Imu più commentato del decreto semplificazioni è di certo l'introduzione del comma 12-bis all'articolo 13 del Dl 201/11, con il quale viene stabilito che il pagamento della prima rata dell'Imu dovuta per il periodo d'imposta scadenza il prossimo 16 giugno, deve essere effettuato



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

versando il 50% dell'importo dovuto applicando le aliquote di base (0,4% per l'abitazione principale e 0,76% per gli altri fabbricati, nonché 0,2% per i fabbricati rurali strumentali) e l'eventuale detrazione prevista per l'abitazione principale (€ cui aggiungere € 50 per ciascun figlio, al ricorrere dei requisiti previsti dalla norma). Viene rinviato al saldo in scadenza il prossimo 16 dicembre la determinazione dell'imposta effettivamente dovuta per il 2012, con scomputo di quanto già corrisposto in sede di acconto. Tale meccanismo risulta obbligatorio, quindi nel caso in cui il Comune avesse deliberato aliquote inferiori a quelle standard, comunque il contribuente è chiamato al versamento sulla base delle aliquote di base.

La legge di conversione al Dl 16/12 contiene un'ulteriore previsione riguardante i versamenti, che ha lo scopo di agevolare i contribuenti, ma di certo creerà non poche complicazioni operative: per il 2012 il pagamento dell'Imu sulla prima casa e relative pertinenze potrà essere effettuato in tre rate. La prima e la seconda rata, ciascuna pari ad un terzo dell'imposta



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni standard, da corrispondere rispettivamente entro il 18 giugno e il 17 settembre. Solo successivamente, entro il 17 dicembre, dovrà invece essere determinata l'imposta effettivamente dovuta a saldo scomputando quanto già versato con le prime due rate. Soluzione che comunque finirà necessariamente per creare complicazioni non trascurabili visto che la ripartizione su tre rate riguarda solo abitazione principale e pertinenze e non gli altri immobili. Si pensi al caso di contribuente con abitazione e due autorimesse: il Dl 201/11 stabilisce che possono considerarsi pertinenze gli immobili di categoria C/2, C/6 e C/7, nel limite di una per ogni categoria catastale. Quindi per l'abitazione principale ed una sola delle due autorimesse il versamento potrà avvenire in tre rate, per l'altra autorimessa invece sarà obbligatorio calcolare due rate.

Si deve comunque notare che anche per abitazione principale e pertinenze rimane (fortunatamente) possibile il versamento sulla base delle due rate.

Abitazione principale



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

Un ulteriore intervento del Dl 16/12 ha riguardato la qualificazione del concetto di abitazione principale che, secondo il Dl 201/11, risultava essere l'immobile,

- iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare (sotto tale profilo la circ. 3/DF/12 precisa che nel caso di abitazione censita catastalmente in due unità immobiliari distinte, l'agevolazione spetta solo con riferimento ad una di queste),
- nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Il decreto semplificazioni va a specificare il secondo dei due requisiti, facendo riferimento all'immobile nel quale dimora abitualmente il contribuente "ed il suo nucleo familiare". Nella citata circolare 3/DF/12, viene precisato che tale vincolo risulta operativo solo nel caso di più immobili abitati dallo stesso nucleo familiare ubicati nel territorio dello stesso Comune, nel qual caso l'agevolazione compete solo con riferimento ad uno di questi. Al contrario, se gli immobili sono ubicati su Comuni



Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

diversi, è possibile che marito e moglie possano beneficiare delle agevolazioni su entrambi gli immobili. Il motivo di ciò risiederebbe nella considerazione che *“in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative”*.

L'interpretazione è di certo favorevole al contribuente; peraltro, limitando la restrizione ai soli immobili ubicati nell'ambito dello stesso Comune, si riduce la portata della disposizione antielusiva che voleva scongiurare la possibilità che fossero beneficiare indebitamente le agevolazioni sulla mare o in montagna. In questo caso, se i Comuni turistici vorranno disconoscere l'agevolazione, non potranno basarsi sulla presunzione del nucleo familiare, ma dovranno accertare l'assenza della dimora del contribuente in tale immobile.



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

Peraltro la verifica del nucleo familiare va fatta con riferimento ai soli coniugi, mentre l'eventuale trasferimento di residenza del figlio in altro immobile non pregiudica la qualificazione di abitazione principale, ma fa solamente perdere la detrazione aggiuntiva di € 50.

La detrazione aggiuntiva

Il Ministero si esprime altresì sul calcolo della detrazione aggiuntiva di € 50 spettante nel caso di figlio residente e dimorante con i genitori, di età non superiore a 26 anni (aggiuntiva in quanto va a sommarsi alla detrazione base di € 200). Anche questa detrazione, come quella base, compete in relazione al periodo d'imposta in cui si verificano le condizioni, ricordando che il mese si computa per intero nel caso in cui le condizioni si verificano per almeno 15 giorni. Occorrerà pertanto verificare la data di nascita del figlio, così come il compimento del 26esimo anno, nonché eventuali cambi di residenza e domicilio. Peraltro viene confermato che tale agevolazione compete indipendentemente dal



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

fatto che il figlio sia a carico del possessore dell'immobile, requisito sul quale nemmeno il Comune può agire in via regolamentare.

La detrazione spetta al genitore effettivo che sia anche possessore dell'immobile ed in quanto tale soggetto passivo. Quindi, sulla base anche dei numerosi esempi contenuti nella circolare, è possibile affermare che il contribuente titolare dell'immobile al 100% non beneficerà di alcuna detrazione con riferimento ai figli della compagna convivente (non titolare dell'immobile).

Coniuge separato

Sul tema delle assimilazioni all'abitazione principale si deve anche ricordare una previsione specifica che riguarda gli immobili dei coniugi separati. L'articolo 4 comma 12-quinquies del Dl 16/12 interviene sul punto affermando che *"Ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, nonché all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.*



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

” Pertanto, al fine del calcolo dell’Imu – quindi si tratta di una previsione che ha una portata limitata, al solo fine di modificare la soggettività passiva per il tributo comunale sull’immobile e non modifica i diritti reali che effettivamente gravano sull’immobile (non è stato infatti modifica l’art. 540 c.c.) così come non è stata modificata la soggettività passiva con riferimento agli altri tributi – il soggetto passivo sarà il coniuge assegnatario (che potrà comunque beneficiare integralmente delle agevolazioni riconosciute all’abitazione principale), mentre il coniuge non assegnatario perderà ogni onere Imu su tale immobile. Si ricorda che invece in passato per tali immobili l’obbligo di assolvere il tributo gravava



Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

sui titolari dei diritti reali (quindi anche il coniuge non assegnatario per la propria quota di titolarità).

IN SINTESI

Il presupposto impositivo del nuovo tributo, si spiega nella circolare del dipartimento delle Finanze, «è costituito dal possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. In questa nuova accezione devono quindi essere ricondotti anche i terreni incolti». In particolare il documento fornisce tutti i dettagli sulla base imponibile del tributo, sui soggetti passivi dell'imposta sulle aliquote e sulla tassazione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.

Chi paga: il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati; il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi; **l'ex coniuge affidatario della casa coniugale;** il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di



Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

costruzione, concessi in locazione finanziaria. E anche il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali.

Tre rate: la prima e la seconda rata in misura ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione da corrispondere rispettivamente entro il 18 giugno e il 17 settembre (il 16 settembre cade di domenica); la terza rata è versata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate.

In alternativa due rate: il contribuente può effettuare il versamento dell'Imu in due rate: la prima entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione; la seconda rata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata. **In questo caso, qualora esista, si può procedere alla compensazione del credito risultante da F24 per precedenti tributi.**



Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

LE ALIQUOTE:

Oltre la prima casa - L'aliquota di base è pari a 0,76%. I comuni possono modificarla fino a 0,3 punti percentuali.

Prima casa - L'aliquota per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è pari a 0,4%; i comuni possono aumentarla o diminuirla sino a 0,2 punti percentuali. (AGI)

Aliquote agevolate: sono riconosciute sulla casa principale, al coniuge assegnatario della ex casa coniugale e se i Comuni lo prevedono all'abitazione non locata posseduta da: anziani o disabili che risiedono in istituti di ricovero o sanitario; cittadini italiani residenti all'estero. Per l'estensione delle agevolazioni previste per gli anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente nulla è cambiato rispetto all'Ici.



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

Detrazioni 200 euro: È prevista per l'abitazione principale una detrazione pari a 200 euro. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

Figli fino a 26 anni: La detrazione di 200 euro è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, a condizione che lo stesso dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. La maggiorazione non può superare 400 euro e, pertanto, l'importo complessivo della detrazione e della maggiorazione non può risultare superiore a 600 euro.

L'Imu vale anche per: fabbricati in cui rientrano anche i fabbricati rurali a uso sia abitativo sia strumentale; aree fabbricabili; terreni in cui rientrano sia quelli agricoli sia quelli incolti.



Ordine dei dottori commercialisti
e degli esperti contabili di Prato

Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Antonio Angiolini 23 59100 Prato Tel 0574 603765 fax 0574 603765

Via Magenta 36/38 Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC rag.maurodelia@odcecprato.legalmail.it

Taglio 50% base imponibile: scatta per i fabbricati di interesse storico o artistico, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni
Terreni agricoli: L'Imu è applicata anche ai terreni agricoli con un'aliquota di imposta dello 0,76%. I fabbricati rurali strumentali sono assoggettati a imposta con aliquota ridotta allo 0,2% che i Comuni possono diminuire ulteriormente fino allo 0,1%.

Rimanendo a Vostra disposizione per chiarimenti colgo l'occasione per inviare Cordiali Saluti.

Rag. Mauro D'Elia

ATTENZIONE!!!

SI RICORDA CHE L'IMU CHE VERRA' VERSATA RIGUARDA L'ANNO 2012 QUINDI CHI HA COMPRATO O VENDUTO IMMOBILI NEL CORSO DEL 2012 DOVRA' PRODURRE ALLO STUDIO IDONEA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA AL CALCOLO DELLA IMPOSTA