

## **Circolare n. 12/2011**

Chiavari, 30 Dicembre

**A tutti i CLIENTI**

**Loro Sedi**

### **- OGGETTO: Nuova IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) - triennio sperimentale 2012 - 2014.**




Il D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 ("Decreto sul federalismo municipale") ha dato attuazione alla cd. riforma del fisco municipale: in tale ambito il predetto decreto ha introdotto nuovi tributi, fra cui il più conosciuto è stato la cedolare secca sugli affitti, entrata in vigore già dal 2011 per i redditi da locazione di immobili abitativi.

Un altro dei tributi previsti da tale provvedimento, ossia l'imposta municipale unica o IMU avrebbe dovuto caratterizzare la seconda fase del federalismo comunale, trovando applicazione solo a partire dal 2014: in realtà, per motivi di gettito, tale tributo, in via sperimentale e con mutamenti (soprattutto nel senso di un ampliamento delle fattispecie tassate e di un allargamento della base imponibile colpita) troverà applicazione fin dall'1.1.2012 per un periodo triennale.

Di seguito verranno proposte le principali caratteristiche della nuova imposta sperimentale rispetto alla precedente ICI (che dall'anno 2012 non troverà più applicazione).

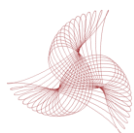
#### ***Soggetti passivi***

Saranno colpiti dalla nuova IMU, nella sostanza, gli stessi soggetti attualmente colpiti dall'ICI, ovvero:

-  il proprietario o il titolare di un diritto reale su immobili;
-  il concessionario di aree demaniali;
-  il locatario, nel caso del contratto di locazione finanziaria.

Gli immobili gravati dal tributo saranno comunque non solo i fabbricati, ma anche i terreni agricoli e le aree edificabili, senza che abbia rilievo la destinazione d'uso da parte del possessore: sconteranno il tributo, pertanto, anche gli immobili strumentali allo svolgimento di un'attività d'impresa o professionale, nonché gli immobili-merce (immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa).

Le esenzioni dall'imposta saranno, nella sostanza, le medesime oggi conosciute ai fini ICI, con l'unica importante eccezione di rilievo della prima casa di abitazione.



### Base imponibile

La nuova IMU si applicherà su una base imponibile simile a quanto oggi è stabilito ai fini ICI, ovvero:

- ✎ **fabbricati accatastati:** rendita catastale (rivalutata) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, moltiplicata per i coefficienti di legge;
- ✎ **fabbricati non ancora accatastati e iscrivibili nel gruppo catastale d,** se posseduti da imprese e distintamente (individualmente) contabilizzati: valore contabile al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero, se successiva, alla data di acquisto, opportunamente rivalutato ogni anno, sulla base dei coefficienti dettati da apposito decreto ministeriale, distintamente per anno di sostenimento dei differenti costi iscritti in contabilità;
- ✎ **aree fabbricabili:** valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- ✎ **utilizzo edificatoria dell'area:** valore dell'area fabbricabile, senza tenere conto del valore dell'immobile, fino a che questo non sia stato ultimato o altrimenti utilizzato: è il caso degli immobili in fase di ristrutturazione edilizia o simili;
- ✎ **terreni agricoli iscritti in Catasto:** reddito dominicale al 1° gennaio dell'anno di imposizione, imposizione, rivalutato e moltiplicato per il coefficiente di legge.

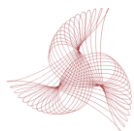
La fondamentale differenza rispetto alle previgenti prescrizioni risiede nelle modalità di determinazione della base imponibile mediante l'applicazione di nuovi moltiplicatori da rapportare alle rendite attualmente iscritte in Catasto (comunque rivalutate del 5%). La base imponibile, cioè, almeno per quanto concerne i fabbricati, continuerà a essere determinata dalla formula:

$$\text{base imponibile} = (\text{rendita catastale} + 5\%) \times \text{moltiplicatore specifico}$$

I suddetti moltiplicatori subiranno però un incremento generalmente nell'ordine del 60% in più rispetto a quelli finora applicati.

Di seguito viene riportata una tabella che pone a confronto i nuovi moltiplicatori e quelli precedentemente in vigore ai fini ICI.

Categoria catastale	Moltiplicatori IMU	Moltiplicatori ICI
A (escluso A/10)	<b>100</b>	160
C/2, C/6, C/7		
B	<b>140</b>	140
C/3, C/4, C/5	<b>100</b>	140
A/10	<b>50</b>	80
D	<b>50</b>	60
C/1	<b>34</b>	55
E	<b>Esclusi IMU</b>	Esclusi ICI
Terreni agricoli	<b>75</b>	120



## Aliquote

### **L'aliquota ordinaria dell'IMU è pari allo 0,76%.**

Il D.Lgs. 201/2011 permette, peraltro, che l'aliquota di riferimento possa essere adeguata dall'ente locale di uno 0,3%, sia in aumento che in diminuzione, al fine di tenere conto delle specificità concrete: la modifica dovrà passare per una delibera del Consiglio comunale, inderogabilmente da adottarsi entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione. Potremo, quindi, avere, in futuro, a livello nazionale, uno spettro di aliquote IMU ordinarie da un minimo dello 0,46% ad un massimo dell'1,06%.

Per la prima casa, comunque, l'aliquota-base è già ridotta allo 0,4% dal decreto, e i Comuni potranno modificarne la misura, in aumento o in diminuzione, entro un massimo dello 0,2%: il relativo range potrà perciò variare da un minimo dello 0,2% a un massimo dello 0,6%.

Anche per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota ordinaria è ridotta allo 0,2%, con la possibilità per i Comuni di ridurla (ma non aumentarla) fino alla metà.

Ulteriore libertà di modifica dell'aliquota di legge è lasciata ai Comuni in relazione a:

- ✎ immobili strumentali all'attività imprenditoriale o professionale;
- ✎ immobili posseduti dai soggetti passivi IRES;
- ✎ immobili locati.

In tutti i citati tre casi, peraltro, i Comuni avranno unicamente la facoltà di ridurre l'aliquota di imposizione fino a un massimo dello 0,4%.

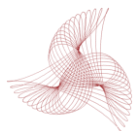
Nel nuovo contesto dell'IMU sperimentale sparisce la possibilità per i Comuni di procedere a una differenziazione delle aliquote di imposizione, ovvero:

- ✎ immobili diversi dalle abitazioni;
- ✎ immobili posseduti in aggiunta alla prima casa;
- ✎ alloggi non locati;
- ✎ immobili posseduti da enti senza scopi di lucro.

Mentre per le prime tre tipologie (oggettive) era ammessa genericamente la possibilità di una differenziazione dell'aliquota, per l'ultima (di carattere invece soggettivo) l'aliquota poteva unicamente essere agevolata.

Sparisce anche la previsione secondo cui il Comune, con propria deliberazione, poteva, dal 2009, fissare un'aliquota ICI inferiore al 4 per mille per i contribuenti che installavano impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, sia pur limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata massima di 3 anni per gli impianti termici solari e di 5 anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili.

Tutte tali ipotesi di deroga rispetto all'aliquota ordinaria sono oggi assorbite dalla generica disposizione in base alla quale il Comune può variare, in aumento o in diminuzione, fino allo 0,3%, l'aliquota ordinaria dell'IMU stabilita dalla legge statale: è da verificare se tale facoltà possa dunque comportare una possibilità, per l'ente territoriale, di prevedere comunque forme di differenziazione le più disparate, circostanza che comporterebbe un ampliamento delle facoltà regolamentari dei Comuni medesimi sul tema, ovvero se debba risolversi nella possibilità di fissare unicamente un incremento o una riduzione delle aliquote ordinarie generalizzato per tutti i contribuenti del proprio territorio (fatta salva la possibilità di deroghe limitate, nei limiti concessi dalla legislazione nazionale), circostanza che implicherebbe, viceversa, una forte contrazione delle autonomie locali in materia.



### **Detrazione PRIMA CASA e sue assimilazioni**

Sarà considerata **abitazione principale** del contribuente quella inderogabilmente caratterizzata dalla compresenza di due requisiti: **dimora abituale** nel fabbricato ed **iscrizione anagrafica**.

È prevista, per agevolare in particolare le fasce di proprietari di immobili meno agiate, una **detrazione dall'imposta lorda pari ad e 200 annui** (complessivi, nel caso di comproprietari), comunque da parametrare al periodo dell'anno durante il quale l'immobile ha effettivamente costituito la dimora principale del contribuente e, come tale, è risultato all'anagrafe.

I Comuni hanno facoltà di modulare la detrazione, elevandola fino anche a garantire la neutralizzazione del prelievo sulla prima casa: in tal caso, tuttavia, essi subiranno un vincolo alla possibilità di agire sull'aliquota di imposizione delle seconde case tenute a disposizione, che non potrà essere fissata in misura superiore rispetto a quella ordinaria.

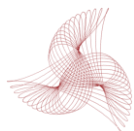
Il **trattamento riservato dai Comuni alla prima casa si estenderà, inderogabilmente, anche alle pertinenze dell'abitazione principale**, ma solo se esse sono accatastate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 (magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, tettoie, posti auto coperti o scoperti) e, comunque, limitatamente a una per ciascuna delle citate categorie.

Sarà tuttavia molto limitata, rispetto alla disciplina in capo all'ICI, la possibilità di stabilire fattispecie assimilate alla prima casa. Avremo infatti la seguente situazione per il Comune:

- ✎ esso sarà tenuto a garantire un'eguale considerazione ai fini IMU all'ex casa coniugale assegnata alla moglie (o marito) separata o divorziata, così come (ai soli fini della detrazione) agli alloggi degli IACP o delle cooperative abitative a proprietà indivisa, in quanto ciò prescrive la legge;
- ✎ esso avrà poi la facoltà di estendere il trattamento di favore alle unità abitative non locate possedute da anziani o disabili, se lo vorrà, in quanto la legge glielo consente;
- ✎ esso non potrà procedere ad altre assimilazioni, per via regolamentare, poiché tale possibilità non è ammessa dal decreto.

### **Decorrenza**

La nuova IMU sperimentale entrerà in vigore a far data dall'1.1.2012, andando a sostituire l'Irpef sui redditi fondiari e le relative addizionali comunale e regionale sui redditi fondiari e dei fabbricati non locati, nonché l'ICI.



**Esempi applicazione nuova IMU e differenze previgente ICI**

<b>Esempio 1 - Prima Casa</b>		
<b>Categoria catastale: A/2</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>IMU</b>	<b>ICI</b>
Rendita catastale	<b>1.200</b>	1.200
Rivalutazione	<b>5,00%</b>	5,00%
Rendita rivalutata	<b>1.260</b>	1.260
Moltiplicatore	<b>160</b>	100
Base imponibile	<b>201.600</b>	0
Aliquota applicabile	<b>0,40%</b>	0
Imposta LORDA	<b>806</b>	0
Detrazione	<b>200</b>	0
<b>Imposta NETTA</b>	<b>606</b>	<b>0</b>

<b>Esempio 2 - Prima Casa LUSO</b>		
<b>Categoria catastale: A/1</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>IMU</b>	<b>ICI</b>
Rendita catastale	<b>2.400</b>	2.400
Rivalutazione	<b>5,00%</b>	5,00%
Rendita rivalutata	<b>2.520</b>	2.520
Moltiplicatore	<b>160</b>	100
Base imponibile	<b>403.200</b>	252.000
Aliquota applicabile	<b>0,40%</b>	0,40%
Imposta LORDA	<b>1.613</b>	1.008
Detrazione	<b>200</b>	103
<b>Imposta NETTA</b>	<b>1.413</b>	<b>905</b>

I Signori Clienti potranno avvalersi della consulenza dello Studio che rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni in merito.

Con Viva Cordialità

