

Via G. Frua, 24  
20146 Milano  
Tel. +39 (02) 46.07.22  
Fax +39 (02) 49.81.537  
e-mail: studiopagani@studiopagani.net  
web site: www.studiopagani.net  
P.IVA 09906120150

Sergio Pagani  
Paolo D. S. Pagani  
Raffaella Pagani  
Ornella Marzi  
Alessandra Pagani  
Paola Bariati

## CIRCOLARE N° 2 DEL 25.01.2012

Alla rispettabile clientela – alla c.a. della Direzione

### OGGETTO: IMU

**Premessa:** il D.L. 6 dicembre 2011, n. 2001, la c.d. “Salva Italia”, ha anticipato al 2012 l’entrata in vigore dell’IMU (Imposta Municipale Unica) apportando delle rilevanti modifiche rispetto al disegno contenuto nei decreti attuativi della legge delega sul federalismo municipale.

### **IMU sull’abitazione principale.**

#### Definizione di abitazione principale

La norma precisa che si tratta dell’immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano (dunque un’abitazione terminata ed abitabile ancorché non ancora accatastata) il cui possessore vi dimori abitualmente e vi identifichi la propria residenza anagrafica. In altre parole si deve dimorare abitualmente nell’immobile ed avere formale iscrizione all’anagrafe della popolazione residente. Non solo: l’immobile deve costituire un’unità unica sotto il profilo catastale per cui si esclude una pluralità di unità immobiliari, ma si include l’eventualità di più unità immobiliari fuse in un’unica (in presenza delle necessarie condizioni soggettive, l’identità dei titolari, ed oggettive).

L’IMU sull’abitazione principale “assorbe” la tassazione IRPEF sul reddito fondiario: pertanto con la sua introduzione permane soltanto il prelievo di natura patrimoniale.

### Le pertinenze dell'abitazione principale

Esse sono specificamente individuate nelle categorie catastali C/2 (cantina, solaio o magazzino), C/6 (autorimessa) e C/7 (posto auto). Viene ammessa a beneficiare dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale soltanto una pertinenza per ciascuna delle suddette categorie catastali. Ai fini del computo di tale "tetto" per usufruire dell'agevolazione si considerano non solo le pertinenze autonomamente accatastate, ma anche quelle già annesse all'unità immobiliare sotto il profilo catastale.

### L'aliquota

L'aliquota ridotta da applicare all'abitazione principale è pari allo 0,4% con possibilità per i Comuni di incrementarla o ridurla dello 0,2%.

### La base imponibile

Essa è pari al prodotto tra un coefficiente di moltiplicazione pari a 160 (in luogo di quello ICI pari a 100) e la rendita catastale rivalutata del 5%.

### Detrazioni

1. Detrazione di 200 euro rapportati al periodo dell'anno per il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale sino a concorrenza dell'imposta dovuta. Qualora l'immobile sia adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione si ripartisce per quota proporzionalmente al periodo per cui ciascuno dei contribuenti mantiene la suddetta destinazione.
2. Detrazione di 50 euro per ciascun figlio a carico di età non superiore ai 26 anni a condizione che abbia residenza e dimori abitualmente nell'abitazione. Tale maggiorazione, al netto della detrazione di 200 euro, non può eccedere 400 euro.

### **IMU sulle "seconde case".**

#### Definizione

Si tratta degli immobili che non hanno una destinazione ad abitazione principale: essi sono costituiti, ad esempio, dalla casa di vacanza o comunque da un fabbricato "sfitto" (un immobile a disposizione) o da quelli locati.

## La base imponibile

Essa è ottenuta dal prodotto tra un coefficiente pari a 160 la rendita catastale rivalutata del 5%.

## L'aliquota

Nel caso si tratti di un immobile "a disposizione" (seconda abitazione sfitta) si applica un'aliquota ordinaria pari allo 0,76% eventualmente incrementata o diminuita dai Comuni in misura pari allo 0,3%.

Diversamente se la seconda abitazione viene affittata l'aliquota ordinaria dello 0,76% può essere ulteriormente ridotta dai Comuni sino allo 0,4% a condizione che ciò sia compatibile con l'equilibrio di bilancio dell'ente locale.

Tuttavia la differenza di trattamento tra una seconda casa locata ed una "sfitta" risiede nell'essere o meno il corrispondente reddito di locazione o fondiario soggetto all'Irpef.

L'IMU sulla seconda casa sfitta con aliquota ordinaria allo 0,76% comporta l'esclusione dalle imposte dirette (IMU che assorbe sia la vecchia ICI che l'IRPEF), mentre qualora l'immobile venga dato in locazione all'imposta patrimoniale si somma il prelievo in sede di dichiarazione dei redditi (eccetto che si sia optato per la cedolare secca, al 21%, o al 19% nel caso di locazione a canone concordato).

A differenza dell'IMU sull'abitazione principale non operano detrazioni automatiche.

Riassumendo l'IMU sulla seconda casa:

Seconda casa	Vantaggi	Svantaggi
Data in affitto	Aliquota riducibile allo 0,4%	All'IMU si somma l'imposta diretta sul reddito da locazione
Sfitta	Aliquota ordinaria allo 0,76% con possibilità di variazione in aumento o diminuzione dello 0,3%	Si paga soltanto l'imposta patrimoniale

## IMU sugli immobili diversi

Saranno tenuti al pagamento dell'IMU tutte le imprese per i propri immobili ed in ogni caso tutti i proprietari di immobili diversi dalle abitazioni. La base imponibile è costituita dalle rendite catastali dei fabbricati aggiornate *ad hoc* dal decreto Salva Italia rivalutate del 5%.

Di seguito si propone un generale prospetto di riepilogo della determinazione della base imponibile IMU in relazione al tipo di immobile:

<b>Tipo di immobile</b>	<b>Categorie catastali</b>	<b>Base Imponibile</b>
Abitazioni	Da A/1 a A/11 escluso A/10	Rendita catastale * 1,05 * 160
Uffici	A/10	Rendita catastale * 1,05 * 80
Collegi, scuole, caserme, ospedali pubblici, prigioni	Da B/1 a B/8	Rendita catastale * 1,05 * 140
Negozi	C/1	Rendita catastale * 1,05 * 55
Box auto e garage, magazzini, tettoie non pertinenziali ad abitazioni principali	C/2, C/6 e C/7	Rendita catastale * 1,05 * 160
Laboratori artigiani, palestre e stabilimenti balneari e termali senza fini di lucro	C/3, C/4 e C/5	Rendita catastale * 1,05 * 140
Capannoni industriali, fabbriche, centri commerciali, alberghi, teatri e cinema, ospedali privati, palestre e stabilimenti balneari e termali con fini di lucro	Da D/1 a D/10 escluso D/5	Rendita catastale * 1,05 * 60 (65 a partire dal 2013)
Istituti di credito, cambio e assicurazione	D/5	Rendita catastale * 1,05 * 80

Fabbricati rurali strumentali	Qualsiasi categoria catastale a condizione che siano strumentali	Rendita catastale * 1,05 * 60
Terreni agricoli		Reddito dominicale * 1,25 * 130 (110 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali)
Aree fabbricabili		Valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno

Ad essa si applica l'aliquota ordinaria dello 0,76% con possibilità di manovra dei Comuni in un range compreso tra lo 0,46% e l'1,06%.

#### Beni d'impresa strumentali ed immobili detenuti dai soggetti IRES

Si deve notare che analogamente al caso degli immobili locati all'IMU si andrà a sommare l'imposta diretta sul relativo reddito fondiario.

Alla base imponibile rintracciabile nella precedente tabella in funzione del tipo di immobile, si applica l'aliquota ordinaria dello 0,76% che i Comuni possono ridurre sino allo 0,4%.

#### Fabbricati rurali strumentali

L'aliquota ordinaria scende allo 0,2% con facoltà degli enti locali di ridurla sino allo 0,1%.

#### Immobili merce

Nel caso di immobili costruiti per la successiva vendita, il costruttore è tenuto al pagamento dell'IMU applicando l'aliquota ordinaria allo 0,76% alla base imponibile corrispondente allo specifico immobile nel periodo che precede l'immissione sul mercato.

## Aree edificabili

L'IMU da corrispondere sui terreni edificabili corrisponde al prodotto tra il valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno e l'aliquota ordinaria allo 0,76%.

In caso di utilizzazione edificatoria degli stessi, sino al completamento dei lavori l'IMU è dovuta nei termini appena illustrati; successivamente essa varierà in funzione della tipologia dell'immobile costruito.

\*\*\*

Restiamo a Vostra disposizione per qualunque chiarimento e/o approfondimento.

Studio Associato Pagani