

## L'I.M.U. la nuova ICI

In questi giorni si è parlato parecchio di IMU. Ma che cos'è di preciso l'Imposta Municipale Propria? È una tassa sugli immobili che va a sostituire la vecchia ICI e la componente immobiliare dell'IRPEF più le relative addizionali dovute per gli immobili non locati.

Introdotta con il D.Lgs. 23/2011 come imposta che avrebbe dovuto essere applicata dal 2014 e solo sugli immobili diversi dall'abitazione principale, l'IMU è stata profondamente rivisitata dal governo tecnico presieduto da Mario Monti con il Decreto Legge 201/2011 ("Salva Italia") poi convertito in legge.

L'imposta è stata estesa a tutti gli immobili, comprese le prime case e le loro pertinenze, e la sua applicazione anticipata al primo gennaio 2012 con l'art.13 del D.L. 201/2011, convertito con modificazioni nella Legge n. 214 del 2011.

Chi deve pagare l'IMU, quando e come si paga - Al pagamento dell'IMU sono tenuti i proprietari di immobili o i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. La base imponibile su cui viene calcolata l'IMU è la stessa utilizzata per l'ICI ed è uguale al valore dell'immobile calcolato ai sensi dell'art.5 del D.Lgs.n°504 del 30 dicembre 1992.

L'aliquota principale da utilizzare per il calcolo è pari allo 0,76%, modificabile dai Comuni in aumento o diminuzione di 0,3 punti percentuali; 0,4% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, posseduti da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società o per gli immobili locati. Alle abitazioni principali e alle loro pertinenze si applica l'aliquota ridotta pari allo 0,4%, sempre modificabile dai Comuni in aumento o diminuzione fino a un massimo di 0,2 punti percentuali.

L'aliquota applicata ai fabbricati rurali ad uso strumentale è pari allo 0,2%, modificabile dai Comuni in diminuzione fino allo 0,1%. I Comuni hanno tempo fino al 31 ottobre per stabilire le aliquote, dopo la proroga dei termini decisa dal governo. Finora molti Comuni hanno confermato l'imposta al 4 per mille sull'abitazione principale.

L'IMU per il 2012 si può pagare in due o tre tranches per la prima casa; solo in due per la seconda casa. Per l'abitazione principale il pagamento si poteva fare in due rate, la prima era da pagare entro il 16 giugno, la seconda a conguaglio entro il 16 dicembre; o in tre rate: la prima entro il 16 giugno, la seconda, appena scaduta, entro il 16 settembre, la terza a conguaglio entro il 16 dicembre.

Per la seconda casa la prima rata andava versata entro il 16 giugno, nella misura del 50% in base all'aliquota base del 7,6 per mille. La seconda rata scade il 16 dicembre, anche qui come per la prima casa la rata va calcolata in base all'aliquota finale decisa dai Comuni entro fine ottobre.

Come si paga L'IMU? Presso la propria banca tramite F24 ordinario e semplificato, ma anche online sul sito dell'Agenzia delle entrate con il servizio F24 web.

Le detrazioni IMU - sono previste detrazioni per l'abitazione principale, una fissa di 200 euro ed una che varia in base al numero di figli conviventi di età non superiore a 26 anni nella misura di 50 euro per ciascun figlio fino a un massimo di 400 euro. Vediamo un esempio di calcolo IMU sulla prima casa:

Casa di categoria catastale A/3, di circa 100 metri quadrati, con rendita catastale non rivalutata di 945,11 euro, adibita come abitazione principale. Rendita catastale rivalutata del 5%:  $945,11 + 5\% = 992,37$

Rendita catastale rivalutata del 60%:  $992,37 + 60\% = 1.587,78$

Valore catastale:  $1.587,78 \times 100 = 158.778$  Imu:  $0,4\%$  di  $158.778 = 635,11$

Detrazione prima casa:  $635,11 - 200,00 = 435,11$

Detrazione figli:  $435,11 - 50,00 - 50,00 = 335,11$  (importo dovuto).

Il gettito IMU - Quello derivante dagli immobili diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali strumentali viene diviso tra Stato e Comune. Quello derivante dall'applicazione dell'Imu sulla prima casa va per intero all'Ente locale. La quota statale è pari alla metà dell'aliquota standard (0,38% su 0,76%) e resta fissa anche se il Comune decidesse di deliberare aliquote inferiori.

La divisione dell'IMU tra le due quote deve essere calcolata dai contribuenti e indicata nel modello F24. Il gettito IMU derivante dal pagamento della prima rata di giugno è stato di 9,6 miliardi di euro, 5,6 miliardi sono finiti nelle casse dei Comuni, 3,9 miliardi sono andati all'Erario.

In merito a questa distorsione - un'imposta locale che va a rimpinguare le casse dello Stato - di recente il direttore del Dipartimento Finanze del ministero dell'Economia Fabrizia Lapecorella si è detta attenta al dibattito che si sta sviluppando sulla quota di gettito IMU attribuita all'Erario e sulla tassazione degli immobili delle imprese ed ha concluso che qualsiasi possibile modifica spetta in ogni caso al governo.

**L'Associazione Progetto Messina ha istituito un servizio di consulenza, calcolo ed elaborazione del modello F24 per il pagamento della rata di acconto e per il saldo di dicembre.**

**Grazie ai nostri volontari la pratica di acconto è stata espletata gratuitamente per tutti; per il calcolo del saldo è previsto la richiesta di un modesto contributo per le spese della sede sociale. Condizioni di particolare favore sono state riservate per i soci.**