

Articoli tratti da:
Italia Oggi, Il Sole 24 Ore e Altro

Lunedì 04 giugno 2012

**Il Sole-24 Ore del lunedì
PRIMA**

**Monitoraggio sulle città capoluogo di regione: cresce la pressione tributaria - Salvi in parte i redditi bassi e le abitazioni principali
Imu e Irpef spinte al massimo
Più colpite seconde case e immobili commerciali: aliquota media allo 0,91%**

Il debutto anticipato dell'Imu e i tagli compensativi ai bilanci dei Comuni rendono quasi sempre impossibili gli sconti locali sulla nuova imposta municipale, spingendo verso l'alto anche l'addizionale comunale all'Irpef, che quest'anno può salire fino allo 0,8 per cento.

Nei capoluoghi di regione – in cui vivono oltre 10 milioni di abitanti – l'Imu media sull'abitazione principale si attesta allo 0,43%, l'8% in più rispetto al livello base fissato dal decreto salva-Italia. Ma si tratta comunque di un trattamento di favore, dal momento che su questa categoria di abitazioni si concentrano i massimi sforzi delle amministrazioni locali.

Sugli altri immobili, infatti, l'aliquota media arriva allo 0,91% e sale fino allo 0,94% per quelli sfitti: un valore che rappresenta un incremento del 25% rispetto all'aliquota standard prevista dalla legge nazionale.

Dell'Oste, Pizzin e Trovati

Le opzioni locali	
MILANO	TORINO
1,06%	0,575%
<small>L'aliquota su seconde case e immobili diversi dalle abitazioni a Milano</small>	<small>Il prelievo sull'abitazione principale a Torino si avvicina al massimo dello 0,6%</small>
FIRENZE	PALERMO
0,2%	0,8%
<small>L'addizionale Irpef scende a Firenze dallo 0,3 allo 0,2%, ma l'Imu ordinaria è all'1,06%</small>	<small>Nei capoluogo siciliano l'addizionale Irpef raddoppia allo 0,8%</small>

**Il Sole-24 Ore del lunedì
PRIMO PIANO
I tributi locali**

**LE SCELTE DEGLI AMMINISTRATORI
Il Comune può decidere solo bonus «ragionevoli»
Vietato tassare le case locare più di quelle sfitte
Gianni Trovati**

Libertà massima, all'interno dei binari offerti dai principi di «ragionevolezza» e «non discriminazione». La disciplina dell'Imu, almeno sulla carta, lascia ai Comuni un amplissimo spazio di manovra sulle aliquote, per individuare trattamenti differenziati e cuciti su misura per le diverse categorie di immobili. La prima conferma era arrivata con la circolare 3 diffusa dal dipartimento Finanze il 18 maggio, ma nei giorni scorsi il ministero ha fatto ulteriori passi in avanti rispondendo ai quesiti proposti dallo «Sportello Imu» del Sole 24 Ore: tra gli altri esempi, i tecnici dell'Economia aprono alla possibilità di riservare un'aliquota più leggera alle case in affitto utilizzate dal locatario come abitazione principale (senza ovviamente le detrazioni per le abitazioni principali vere e proprie), e non chiudono a priori alle ipotesi di carico fiscale crescente all'aumentare del numero degli immobili posseduti dal proprietario.

Certo, il tutto deve fare i conti con i tagli di bilancio e con l'ostacolo rappresentato dalla quota di imposta destinata allo Stato (si veda l'articolo sotto), ma anche senza ipotizzare improbabili sconti ad ampio raggio, è possibile per i sindaci usare l'autonomia regolamentare per correggere gli errori prodotti da un generalizzato livellamento verso l'alto di tutte le aliquote.

Abitazione principale

Gli interventi sull'abitazione principale sono gli unici che possono influire sull'acconto, perché l'appuntamento di giugno può essere evitato dai proprietari di case che pagherebbero l'imposta secondo le regole standard, ma non secondo la più generosa disciplina locale. Oltre che sull'aliquota, che può scendere fino allo 0,2% (o salire fino allo 0,6%), i Comuni possono alzare la detrazione base (200 euro secondo le regole nazionali), ma non quella ulteriore da 50 euro per ogni figlio fino a 26 anni e convivente. Nessuna norma impedisce ritocchi selettivi alla detrazione, in base alla capacità contributiva dei diversi proprietari, con scelte che però devono passare il vaglio di «ragionevolezza». Sicuramente irrealizzabili, invece, sono le ipotesi di detrazioni maggiorate con criteri diversi come, per esempio, gli anni di residenza nel Comune, perché a impedirli interviene il principio di «non discriminazione».

Gli altri immobili

È soprattutto per gli immobili diversi dall'abitazione principale che si fa pressante l'esigenza di attenuare le sperequazioni create dal debutto della nuova imposta. La regole standard uguali per tutti, infatti, finiscono per ribaltare la gerarchia razionale degli utilizzi descritta dall'Ici.

Per le case sfitte, l'arrivo della nuova imposta non sempre si traduce in un aggravio significativo. Anzi, il tramonto dell'Irpef immobiliare può arrivare addirittura ad alleggerire l'imposta per chi dichiara i redditi più alti. Al contrario, per le case affittate, l'incremento medio è del 90%, e si moltiplica per i canoni concordati nei molti Comuni che fino al 2011 riservavano agevolazioni maggiori a questa tipologia di contratti. Per rimediare, la norma prevede di poter portare fino allo 0,4% l'aliquota per gli immobili non produttivi di redditi fondiari (quindi anche quelli posseduti da soggetti Ires come negozi, uffici e imprese), ma questo significherebbe per il Comune la rinuncia quasi integrale al gettito, perché lo 0,38% va allo Stato.

La norma, comunque, offre in questo modo l'indicazione di graduare le aliquote per le diverse tipologie, e anche sconti ad hoc per i canoni concordati (che limiterebbero il problema, senza azzerarlo), sono consentiti. Impossibile, invece, andare in senso contrario, applicando aliquote più onerose per le tipologie di immobili "favorite" dalle regole nazionali, perché in quel caso la scelta sarebbe in contrasto con la «ragionevolezza» richiesta alle decisioni comunali.

Il calendario



LA PRIMA SCELTA

30 giugno

Entro la fine del mese i Comuni sono chiamati ad approvare i bilanci preventivi. In base alle normative ordinarie, questa data coincide con i termini per fissare le aliquote dei tributi. Le decisioni locali non riguardano l'acconto, che si paga in base alle aliquote standard (tranne nei casi in cui gli sconti comunali azzerano l'Imu sull'abitazione principale).

DECISIONI DEFINITIVE

30 settembre

I sindaci hanno tempo fino al 30 settembre per «approvare o modificare» i regolamenti e le aliquote dell'Imu, sulla base del gettito dell'acconto. Dopo il passaggio di giugno, in cui in realtà la disciplina consente al Comune anche di non deliberare nulla, è questo il momento delle decisioni definitive sull'Imu, almeno a livello locale.

IN ATTESA DEL DPCM

10 dicembre

Entro questa data lo Stato può intervenire con un Dpcm per modificare la cornice regolamentare dell'Imu, modificando le aliquote, i margini di variazione comunale e la detrazione. L'obiettivo della norma che ha introdotto questa possibilità è garantire all'Erario il gettito previsto con la manovra salva-Italia.

IL SALDO FINALE

17 dicembre

Entro il 17 dicembre deve essere versato il saldo dell'Imu per il 2012. L'operazione sarà molto complessa perché si dovrà tenere conto delle aliquote comunali e – nel caso dei fabbricati diversi dalla prima casa – effettuare il conguaglio tenendo conto della quota statale, fissata allo 0,38%, ma ancora modificabile dal Governo.

Il Sole-24 Ore del lunedì PRIMO PIANO

**Cambio di disciplina. Rischiano di sparire molte previsioni della vecchia imposta
Addio alle agevolazioni Ici per capannoni e cantieri**

IL MODELLO

**L'aumento della detrazione previsto a suo tempo per disoccupati e pensionati potrebbe essere
riproposto nelle delibere di quest'anno**

Cristiano Dell'Oste

A Perugia i fabbricati inagibili che venivano ristrutturati e usati come abitazioni pagavano l'Ici ridotta allo 0,4% per tre anni. Così come gli immobili – anche diversi dalle case – su cui veniva effettuato un «recupero edilizio esterno». A Genova, invece, chi dava in affitto un locale a una Onlus legalmente riconosciuta versava solo lo 0,2% per un triennio. Mentre a Bari chi affittava un alloggio a uno studente fuori sede con un contratto transitorio era soggetto allo 0,3 per cento.

Sono solo alcune delle tante agevolazioni Ici ideate dai Comuni nel corso degli anni, che rischiano ora di sparire con l'arrivo dell'Imu. In effetti, passata la stagione dell'acconto – che si paga con le regole nazionali – i proprietari di immobili dovranno fare i conti con le decisioni comunali sulla nuova imposta. E in molti casi scopriranno che i vecchi sconti non esistono più. È un fenomeno che non dipende solo dalla cornice normativa tracciata dal decreto salva-Italia (si veda l'articolo in basso), ma anche dalla condizione di bilancio di molti Comuni.

Il caso delle locazioni a canone concordato è probabilmente il più eclatante, perché il proprietario che ha scelto un affitto calmierato può facilmente vedere il conto quintuplicare: è quello che succede, ad esempio, passando da un'aliquota Ici dello 0,2% a un'aliquota Imu ordinaria dello 0,76 per cento. Ma ci sono anche altre misure, come gli sconti sui laboratori e i capannoni utilizzati direttamente dal proprietario (categorie catastali C/3 e D/1), che a Grosseto pagavano lo 0,6 per cento. Complice l'aumento "nascosto" nei coefficienti, per mantenere inalterato il prelievo su queste imprese, l'aliquota Imu dovrebbe scendere fino allo 0,5 per cento: tecnicamente fattibile, ma di fatto impossibile per gli equilibri di bilancio di moltissimi Comuni.

Altre misure importanti, con l'Ici, erano quelle a sfondo sociale. A Vercelli, per le abitazioni principali ancora soggette al tributo, era stato previsto un incremento della detrazione per le case con un valore catastale fino a 41.316,55 euro (purché il proprietario non ne avesse altre) e per alcuni contribuenti sensibili: pensionati oltre i 65 anni a basso reddito, famiglie con tre o più figli, famiglie con disabili e nuove coppie. Sulla stessa falsariga, anche se più restrittivi, gli sconti dettati da Crotona, che aumentava la detrazione per gli invalidi al 70% (o più) e per gli anziani soli oltre i 70 anni. Benevento, invece, aveva ridotto il prelievo sulle case affittate a famiglie a basso reddito, disabili, disoccupati e lavoratori in mobilità.

Le stesse logiche potrebbero ora essere usate per stabilire a chi concedere una detrazione Imu superiore a quella base di 200 euro. Ma tutto dipenderà dalle condizioni del bilancio locale. In questo scenario, le agevolazioni alle imprese sono probabilmente quelle più a rischio (si veda anche Il Sole 24 Ore di lunedì 28 maggio). Mentre per le case sfitte vale un discorso a parte: in molti Comuni erano già tassate con l'Ici massima allo 0,9%; ora rischiano seriamente di vedersi addossata l'aliquota più alta (1,06%) o, nella migliore delle ipotesi, quella standard (0,76%), ma il rincaro è in parte mitigato dal fatto che l'Imu assorbe l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non affittati.

Il Sole-24 Ore del lunedì
PRIMO PIANO
LE REGOLE DEL 2012
Il box a volte ci guadagna

Le regole statali dell'Imu sulle pertinenze non sono sempre più severe di quelle dettate dai Comuni per l'Ici. Questo non significa automaticamente che i proprietari pagheranno meno – perché l'Ici non colpiva più l'abitazione principale dal 2008 – ma il perimetro degli immobili "abbinati" alla prima casa in alcuni casi si allungherà. L'Imu ammette solo una pertinenza per ognuna di queste tre categorie catastali: C/2 (soffitte, cantine, magazzini), C/6 (box auto) e C/7 (tettoie). Con l'Ici, invece, non mancavano regolamenti più restrittivi. Come a Belluno, dove – ferme restando le tre categorie catastali – le pertinenze potevano essere solo due. O come a Rieti, dove si precisava anche che le due unità pertinenziali dovevano essere di categoria diversa. O come ad Ancona, dove si poteva avere solo una pertinenza in categoria C/6 o C/7.

Il Sole-24 Ore del lunedì
PRIMO PIANO
Le limitazioni. Le ricadute dell'obbligo di destinare all'Erario lo 0,38 per cento
La quota statale ipoteca le riduzioni ai costruttori
I TETTI MINIMI
Per le unità affittate a canone concordato e per i fabbricati strumentali non si può scendere sotto lo 0,4 per cento
Luigi Lovecchio

Scelte limitate: nell'Imu, i poteri deliberativi comunali subiscono una forte limitazione in ragione della quota di imposta erariale, che è pari allo 0,38% dell'imponibile. I Comuni, infatti, possono disporre con regolamento solo dei tributi propri, non anche dei tributi statali.

A questo si devono aggiungere due ulteriori motivi di restrizione. Il primo riguarda il fatto che la legge 44/12 (di conversione del Dl 16/12), ha soppresso il richiamo all'articolo 59, del Dlgs 446/97, tra le disposizioni applicabili ai fini Imu. Il secondo si ricava dalla rigorosa interpretazione affermata nella circolare n. 3 del 2012 del dipartimento delle Finanze. Secondo il ministero, infatti, i Comuni non possono in alcun caso scendere al di sotto dell'aliquota minima stabilita dalla legge. Inoltre, le agevolazioni ammesse devono necessariamente tradursi in una riduzione di aliquote. L'indicazione è stata ulteriormente ribadita nelle risposte fornite ai quesiti proposti dai lettori del Sole 24 ore (si veda l'edizione del 31 maggio). In una delle risposte, si legge che il Comune non può deliberare detrazioni diverse da quelle previste per l'abitazione principale. Ciò significa, in concreto, che non è possibile sostituire le riduzioni di aliquote al di sotto del minimo con detrazioni ad hoc.

A questo punto, è agevole ricostruire i divieti posti ai poteri normativi dell'ente locale. Partendo dagli immobili locati a canone concordato, non sarà possibile approvare aliquote Imu inferiori allo 0,4 per cento. Per le case concesse in comodato gratuito ai figli, invece, il tetto minimo invalicabile è dello 0,46 per cento. Per gli immobili delle Onlus, l'articolo 21, del Dlgs 460/97, consente di deliberare esenzioni sui tributi propri. La presenza della quota statale comporta però che non si possa scendere al di sotto dello 0,38 per cento.

Per i fabbricati delle imprese, la situazione è analoga. L'articolo 13, del Dl 201/11, prevede in questi casi il potere di ridurre l'aliquota sino allo 0,4 per cento. L'unica eccezione ammessa è riferita agli immobili-merce di proprietà delle imprese costruttrici, non locati e ultimati da non oltre tre anni. In questo caso, la riduzione può arrivare sino all'azzeramento della quota comunale (0,38 per cento).

All'interno della forbice di legge, invece, i poteri di adottare aliquote ridotte differenziate sono massimi, sempre secondo la circolare n. 3/DF. Si potranno quindi deliberare aliquote più basse di quella ordinaria anche in ragione della categoria catastale del fabbricato oppure della tipologia di immobile (ad esempio, terreno agricolo o area fabbricabile). Ugualmente massimi sono i poteri per le abitazioni principali, in relazione alle quali si può deliberare una aliquota minima dello 0,2% o anche esentare del tutto l'abitazione, attraverso l'aumento della detrazione. Lo stesso vale per le fattispecie ad essa assimilate dal Comune e cioè per le case non locate degli anziani e disabili residenti in istituti di ricovero e dei cittadini italiani residenti all'estero. Più complessa è la questione degli effetti della eliminazione dell'articolo 59 del Dlgs 446/97, sulla potestà regolamentare dei Comuni, dalle disposizioni utilizzabili nell'Imu. Il dubbio riguarda, in particolare, la possibilità di far rientrare le facoltà qui elencate all'interno della norma regolamentare generale, l'articolo 52, del Dlgs 446/97. Secondo la tesi più accreditata, le previsioni dell'articolo 59 riferite alle agevolazioni non possono essere recepite per il nuovo tributo comunale. In concreto, questo significa ad esempio che non è possibile modificare il perimetro dell'agevolazione riferita alle aree edificabili possedute da coltivatori diretti e da soggetti Iap, assoggettate a imposizione come terreni agricoli.

Il Sole-24 Ore del lunedì

I tributi locali

LE SCELTE DEGLI AMMINISTRATORI

Su Imu e Irpef il sindaco non fa sconti

Nelle città l'aliquota media sulle seconde case supera del 25% il livello base - Sale anche l'addizionale

PAGINA A CURA DI Cristiano Dell'Oste - Mauro Pizzin - Gianni Trovati

Come volevasi dimostrare. L'accoppiata offerta dal debutto anticipato dell'Imu e dai tagli compensativi ai bilanci locali relega nella teoria gli "sconti" comunali che avrebbero dovuto attenuare l'impatto della nuova imposta, e spinge alle stelle la pressione fiscale comunale. Le giunte, però, provano a graduare il carico, limitando quando possibile il rialzo delle aliquote sulle abitazioni principali, rinunciando a qualche decimale sulle case date in affitto e lasciando salire – spesso fino al massimo dell'1,06% – le richieste sulle case vuote e i fabbricati a uso diverso (negozi, capannoni, laboratori, aree fabbricabili e terreni). L'effetto complessivo di questi tentativi, comunque, è minimo, e le aliquote nettamente inferiori ai livelli standard indicati dalla normativa nazionale restano mosche bianche.

Le dinamiche emergono chiare dalla nuova rassegna delle scelte che si stanno compiendo nei capoluoghi di regione, che in qualche caso (da Milano a Torino a Firenze, solo per fare degli esempi) hanno già formalizzato le delibere nelle ultime settimane. In queste città, dove abitano oltre 10 milioni di italiani, l'Imu sull'abitazione principale si attesta in media allo 0,43%, con un aumento dell'8% rispetto al prelievo standard (0,4%) previsto nel decreto salva-Italia dello scorso dicembre. La cifra è frutto dei rincari registrati a Torino, Roma, Napoli, Cagliari e Palermo, mentre la maggioranza dei capoluoghi si mantiene al livello base e Trieste introduce un mini-sconto dello 0,1 per mille.

È sugli altri immobili, però, che si incontrano i rialzi più consistenti, e si nota che gli spazi di manovra per le politiche fiscali locali all'atto pratico sembrano ridotti al lumicino. Più di una città differenzia le richieste in base alla condizione della seconda casa, vuota o affittata, ma alla fine il livello cambia di poco: l'aliquota media

ipotizzata dai capoluoghi sulle case concesse in locazione si attesta per ora allo 0,91%, vale a dire il 20% sopra l'aliquota di riferimento fissata dalla legge nazionale, mentre quella sulle case vuote (almeno ufficialmente) arriva allo 0,94%, e in questo caso la distanza dal parametro standard è del 24 per cento.

Lontano dall'abitazione principale, del resto, è la maggioranza dei Comuni a spingere all'insù le aliquote, con l'effetto collaterale di complicare ulteriormente i pagamenti di dicembre prossimo. Nel primo versamento di giugno si dovrà infatti tenere conto della sola aliquota standard (0,76%), ma a dicembre occorrerà biforcare il calcolo: la quota erariale sarà pari a quella versata a giugno, mentre quella locale dovrà conguagliare anche l'effetto dell'aumento deciso dal Comune. Il tutto, naturalmente, se Stato e Comuni non decideranno di intervenire ancora sui parametri a causa di una (per ora eventuale) delusione sul gettito prodotto dall'acconto, intricando ulteriormente la partita. Ma per ora è meglio non pensarci.

In generale, secondo un meccanismo "naturale" della contabilità locale, sono i Comuni con i conti più in difficoltà a premere maggiormente sugli immobili. Il primo sintomo è l'aumento del conto sull'abitazione principale: a Torino si raggiunge il massimo fra le grandi città (ma non manca chi, come Caserta, arriva allo 0,6%), anche se si studiano sconti per categorie in difficoltà come disoccupati o cassintegrati, a Roma e Napoli invece ci si attesta allo 0,5 per cento.

L'ingresso in campo dell'Imu deve fare i conti anche con le addizionali Irpef, ormai completamente libere (entro il tetto nazionale dello 0,8%). In qualche caso, come a Firenze, per addolcire l'effetto dell'imposta immobiliare si è limata l'aliquota Irpef (senza ovviamente riuscire a compensare i rincari prodotti per i proprietari di immobili: si veda l'articolo sotto), mentre a Genova o Palermo sia l'imposta municipale sia l'addizionale puntano verso l'alto, sommando i rincari. Capita così anche a Milano, ma solo per i redditi sopra i 40mila euro: per gli altri, il passaggio dallo 0,2% secco agli scaglioni introdotti per il 2012 produce qualche piccolo risparmio, in grado di coprire però solo una quota minima del rincaro determinato dall'Imu.

Nei capoluoghi



Le manovre locali definite o in via di definizione nei capoluoghi di Regione. Aliquote in %

Comune	IMU			IRPEF	
	Abitazione principale	Casa affittata	Casa sfitta	2012	2011
Aosta	0,4	0,76	0,96	0,3	0,3
Torino	0,575	1,06 (1)	1,06	0,8	0,5
Milano	0,4	1,06	1,06	0,7 (2)	0,2
Genova	0,4	0,76	0,76	0,8	0,7
Venezia	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	0,2 (3)
Trento	0,4	0,783	1,06	0	0
Bozano	0,4	0,76	0,76	0,2	0,2
Trieste	0,39	0,97	1	0,8	0,8
Bologna	0,4	1,06	1,06	0,7	0,7
Firenze	0,4	0,99 (4)	1,06	0,2	0,3
Ancona	0,4	1,06 (4)	0,76	0,8	0,8
Perugia	0,4	0,76	0,76	nd	0,7
Roma	0,5	1,06	1,06	0,9	0,9
L'Aquila	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	0,6
Napoli	0,5	1,06	1,06	0,5	0,5
Catanzaro	N.d.	N.d.	N.d.	0,8	0,5
Campobasso	0,4	0,76	0,76	0,8	0,8
Bari	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	0,5
Potenza	0,4	0,76	0,76	0,8	0,8
Palermo	0,48	0,96	0,96	0,8	0,4
Cagliari	0,5	0,86	1,06	0,8 (6)	0,7 (7)

Note: (1) 0,6% per case popolari; 0,76% canoni convenzionati e case concesse ai parenti; 0,96% per aree fabbricabili - (2) Aliquota massima: si applica 0,1% fino a 15mila euro, 0,15% fino a 28mila, 0,30% fino a 55mila, 0,5% fino a 75mila - (3) Aliquota massima: si applicava 0% fino a 15mila euro e 0,19% fino a 50mila euro - (4) Aliquota allo 0,76% per i canoni concordati - (5) Esenzione applicata solo ai redditi da pensione - (6) Aliquota massima: si applica lo 0,66% fino a 15mila euro, lo 0,72% fino a 28mila, lo 0,78% fino a 55mila e lo 0,79% fino a 75mila - (7) Aliquota massima: si applica lo 0,5% fino a 15mila

Fonte: dati forniti dalle città e dipartimento Finanze

Il Sole-24 Ore del lunedì PRIMO PIANO

**I calcoli. La situazione rispetto al 2011
Con il tandem di imposte si paga fino al 130% in più**

Il sindaco bussa due volte. Prima con l'Imu, e poi con l'addizionale comunale all'Irpef. E il conto potrà essere più caro del 2011 anche del 130 per cento. Come dire: dove prima si pagavano 100 euro, quest'anno ne serviranno più di 230. È quello che succederà, per esempio, a Milano e a Torino, nel caso di una famiglia-tipo con un

bambino piccolo ed entrambi i genitori che lavorano (con redditi lordi di 40mila e 20mila euro all'anno), una casa di proprietà e un piccolo alloggio dato in affitto.

Annunciata e temuta ormai da qualche mese, la stangata comunale è arrivata al momento della verità. Sindaci e assessori stanno fissando in questi giorni le aliquote dell'Imu e dell'addizionale Irpef, e i contribuenti stanno iniziando a calcolare quanto pagheranno in più rispetto all'anno precedente.

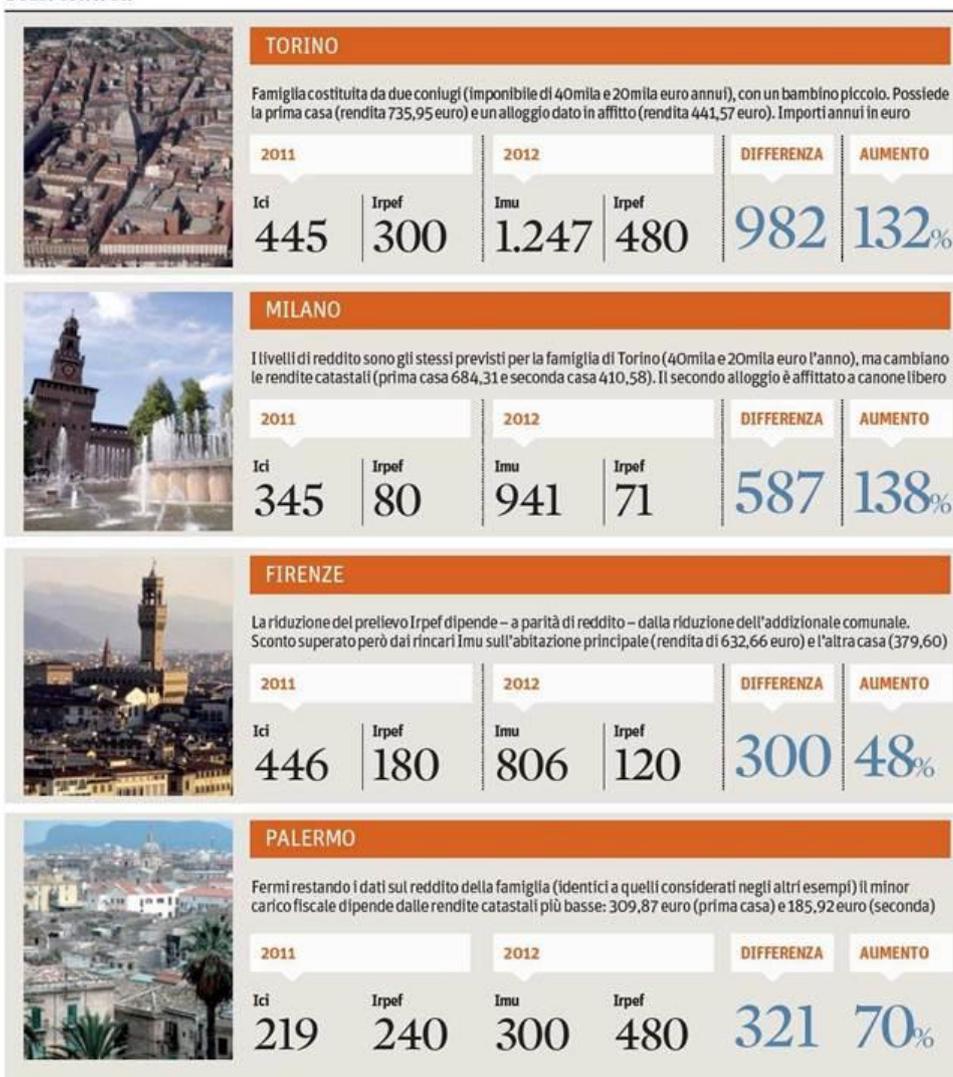
La portata effettiva dei rincari cambia da città a città, e dipende da almeno tre fattori diversi. Il primo fattore sono le decisioni degli amministratori locali, che possono scegliere se tassare di più il reddito (facendo leva sull'addizionale) o il patrimonio (utilizzando di più l'Imu, anche se c'è il problema irrisolto dei valori catastali, spesso non allineati al valore reale di mercato degli immobili). Per esempio, Firenze ha scelto di abbassare l'Irpef comunale dallo 0,3 allo 0,2%, portando invece l'aliquota Imu ordinaria all'1,06%, ridotta allo 0,99% per le case affittate a canone libero e allo 0,76% per i canoni concordati. Mentre Milano, pur alzando il tetto massimo dell'addizionale Irpef dallo 0,2% allo 0,7%, ha modulato il prelievo in modo tale da alleggerire il carico sugli imponibili più bassi. Con il risultato che un contribuente con un reddito lordo di 40mila euro si troverà a pagare 9,50 euro in meno rispetto al 2011. Un risparmio che sarà però ampiamente superato dalla nuova Imu, con l'aliquota ordinaria all'1,06 per cento.

Il secondo fattore che spiega le differenze tra una città e l'altra è il diverso livello dei valori catastali. A Palermo, per esempio, gli estimi sono mediamente più bassi che a Milano, Torino o Firenze. E questo fa sì che – a parità di aliquote – il livello effettivo del prelievo sia più leggero. Con un alleggerimento che non è sempre giustificato dal minor valore di mercato degli immobili. Per esempio, con le due abitazioni-tipo prese in esame nei quattro casi riportati a fianco, a Palermo si pagheranno 300 euro di Imu, mentre a Firenze il conto salirà a più di 800 euro. Ma le aliquote sono tutto sommato allineate.

Il terzo fattore dietro la diversa incidenza dei rincari è la differente situazione di partenza. Perché i 941 euro di Imu a Milano comportano un aumento complessivo del 138% e gli 806 euro di Firenze si fermano al 38 per cento? L'Irpef, dopotutto, scende in entrambe le città, anche se nel capoluogo toscano lo sconto è maggiore. La spiegazione dipende dal fatto che a Milano l'Ici sulle case affittate a canone libero era allo 0,5%, una delle più basse d'Italia, mentre a Firenze era già allo 0,7% nel 2011.

Al di là delle differenze percentuali, comunque, quello che più interesserà ai cittadini sarà il conto finale in valore assoluto. Che si concretizzerà solo a dicembre, dopo aver pagato l'acconto Imu di giugno con le aliquote statali. Se le manovre locali saranno confermate – e se il Governo non cambierà la cornice di regole sull'Imu – la nostra famiglia tipo a Torino spenderà più di 1.700 euro, contro i mille di Milano, i 900 di Firenze e i circa 800 di Palermo. Non proprio differenze da poco.

I casi concreti



Il Sole-24 Ore del lunedì NORME E TRIBUTI

**Agricoltura. Entro il 30 giugno le variazioni per le case
Immobili rurali, sette appuntamenti con catasto e Imu
Scadenza principale a novembre con la separazione di abitazioni e terreni
Bianca Lucia Mazzei
Morena Pivetti**

Per i fabbricati rurali il 2012 è l'anno del riordino catastale. La prima scadenza è alle porte: c'è tempo fino al 30 giugno per le istanze di variazione catastale nelle categorie A/6 (abitazioni) e D/10 (fabbricati strumentali, come cascine, stalle, vasche per l'acquacoltura e magazzini agricoli). La domanda serve a ottenere l'esenzione Ici – e quindi vale per il passato – ma potrebbe essere opportuna anche ai fini Imu per ottenere il riconoscimento dei requisiti di ruralità: riconoscimento che secondo l'orientamento del ministero dell'Economia (circolare 3/DF) e dell'agenzia del Territorio (audizione del direttore al Senato del 21 marzo scorso) non dipende dall'inquadramento catastale, ma che molti Comuni cercheranno di circoscrivere alla categoria D/10, fondandosi sulla giurisprudenza della Cassazione. Ecco perché, proprio per prevenire un potenziale contenzioso con i Comuni, la variazione in D/10 potrebbe rivelarsi comunque opportuna.

I requisiti di ruralità

Sul tema dei requisiti di ruralità, tutto è cominciato nel 1993, con il DI 557 che definì i requisiti di ruralità per escludere questa tipologia di edifici dall'applicazione della neonata Ici. Dopo anni di sentenze, nel 2008, la Corte

di Cassazione, con due pronunce, stabilì che, per il riconoscimento della ruralità, era necessario anche riacatastare nelle categorie A/6 e D/10.

Nel 2011 il legislatore, con il Dl 70, ha sposato le tesi della Cassazione (contraria a quella espressa nel 2010 dall'agenzia del Territorio) e ha fissato un termine, la cui ultima data è il 30 giugno, entro cui chiedere la variazione della categoria catastale (ovviamente ci si riferisce ai fabbricati già iscritti nel catasto urbano).

Il decreto salva-Italia ha poi abrogato i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del Dl 70, relativi alle presentazioni delle domande di variazione della categoria catastale (A/6 e D/10) per gli immobili rurali. Cambiamento normativo da cui discende la lettura contenuta nella circolare 3/DF sull'Imu secondo cui, per il riconoscimento della ruralità (e il godimento dell'aliquota Imu allo 0,2% anziché allo 0,76%) basta il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 9 del decreto legge 557 del 1993.

L'accatastamento

La seconda scadenza è invece, il censimento separato di tutti gli immobili attualmente inseriti nel catasto terreni: entro il 30 novembre dovranno, infatti, essere scorporati ed assegnati al catasto fabbricati.

Secondo le stime degli esperti in questa situazione c'è un patrimonio immobiliare rilevante: le costruzioni interessate potrebbero oscillare tra i 2,5 e i 3 milioni di unità. Questa operazione genererà una mole enorme di pratiche che si riverserà sugli uffici e determinerà un carico di lavoro inedito.

Tutti i proprietari, siano coltivatori, imprenditori agricoli professionali o semplici possessori, devono rivolgersi ai tecnici autorizzati – ingegneri, architetti, geometri, periti e agronomi – per regolarizzare la loro situazione. Le parcelle variano, oltre che in base alla tipologia e all'altitudine del terreno, secondo le dimensioni e la qualità del manufatto: si va dai 1.000 euro per i fabbricati abitativi più piccoli fino ai 2.500 per le grandi stalle con annessi silos per i mangimi.

L'obiettivo del legislatore è chiaro: individuare con sicurezza i fabbricati rurali ai fini del prelievo fiscale introdotto per la prima volta, per questa categoria di immobili, con l'Imu. La prima scadenza per il pagamento è il 18 giugno, ma proprio per le strutture ancora censite con i terreni è previsto il versamento in un'unica soluzione, entro il 17 dicembre.

Le case fantasma

Le regole sull'accatastamento si intrecciano anche con quelle sull'emersione delle case fantasma. L'iscrizione autonoma nel catasto fabbricati potrebbe essere utile per sistemare piccole modifiche a immobili attualmente iscritti al catasto terreni, e non ancora «scoperte» d'ufficio dall'agenzia del Territorio.

I punti chiave

LE ALIQUOTE

La modulazione del prelievo Imu per i diversi fabbricati rurali

ALIQUOTA RURALE	PRIMA CASA	PRELIEVO STANDARD
0,2%	0,4%	0,76%
<p>Il prelievo sui fabbricati a uso strumentale Stalle, cascine e altri immobili rurali strumentali pagano l'aliquota allo 0,2%, che il Comune può soltanto ridurre fino a 0,1%, ma non aumentare. Secondo la circolare 3/DF, la «ruralità» non dipende dalla categoria catastale D/10. Di avviso diverso molti Comuni</p>	<p>L'aliquota «leggera» per l'abitazione principale Le case rurali, esentate dall'Ici fino al 2011, sono sottoposte all'Imu da quest'anno, con le stesse regole per le altre abitazioni. Se il proprietario ha residenza e dimora nell'immobile, calcola l'acconto con lo 0,4% di aliquota e la detrazione di 200 euro</p>	<p>Il prelievo «ordinario» per gli altri fabbricati È questa l'aliquota base, che può essere aumentata o diminuita dello 0,3% dal Comune e si applica a tutti gli altri immobili; ad esempio, ai fabbricati rurali non strumentali o alle pertinenze superiori al numero massimo fissato dalla legge</p>

LE SCADENZE

Le date chiave per i proprietari di fabbricati rurali e per gli amministratori locali

Case rurali con i requisiti abitazione principale	Fabbricati rurali a uso strumentale	Altri fabbricati	Case o fabbricati strumentali ancora iscritti tra i terreni
IMU IN DUE O TRE RATE	DUE RATE	DUE RATE	RATA UNICA
18 GIUGNO			
Acconto Imu pari a 1/2 o 1/3 dell'imposta calcolata con aliquota allo 0,4% e detrazione	Acconto Imu pari al 30% dell'imposta calcolata con aliquota allo 0,2%	Acconto Imu pari a 1/2 dell'imposta calcolata con aliquota allo 0,76%	Nessun acconto Imu
30 GIUGNO			
I proprietari possono presentare le domande di variazione catastale. Il Comune approva il bilancio di previsione e il regolamento Imu			
17 SETTEMBRE			
Seconda rata d'acconto Imu pari a 1/3 dell'imposta (solo per chi sceglie le tre rate)	-	-	-
30 SETTEMBRE			
Il Comune può approvare o modificare regolamenti e delibere Imu			
30 NOVEMBRE			
I proprietari devono accatastare tra i fabbricati gli immobili censiti tra i terreni			
10 DICEMBRE			
Un Dpcm del Governo può modificare aliquote e detrazioni Imu			
17 DICEMBRE			
Saldo Imu	Saldo Imu	Versamento unico Imu	Saldo Imu

ItaliaOggi Sette ECONOMIA E POLITICA Imu, dolorosissima Imu

I primi calcoli per il versamento dell'acconto fanno spesso gelare il sangue Con ItaliaOggi dossier, software e video per districarsi tra dubbi e trappole di Marino Longoni mlongoni@class.it

Con la nuova imposta sugli immobili gli italiani quest'anno verseranno nelle casse dello stato e dei comuni 21 miliardi. Non sono pochi. Infatti i contribuenti che in questi giorni stanno facendo i conti molto spesso si trovano di fronte brutte sorprese. I calcoli dell'Imu sono molto diversi rispetto a quelli dell'Ici e nella maggior parte delle situazioni sono penalizzanti. Provare per credere. Sul sito di ItaliaOggi (cliccando sul banner Imu facile) è disponibile il programma di calcolo predisposto dall'Ancitel. Un software semplice ed efficace che in poche operazioni fornisce il suo responso. Ma il problema non è solo quello del carico fiscale. L'Imu è un'imposta spesso difficile anche da capire. Contorta. Per esempio: ogni comproprietario deve compilare un distinto F24, non

essendo consentito il versamento cumulativo. I contribuenti residenti all'estero dovranno effettuare il pagamento con due bonifici internazionali. Alcuni comuni hanno deliberato un importo minimo di 2 euro per il versamento Imu, alle poste però non accettano modelli F24 di importo inferiore ai 12 euro. Oppure, il contribuente, come noto, può considerare come pertinenza dell'abitazione principale solo una unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, ma è praticamente impossibile, per i comuni, verificare il numero esatto di pertinenze, il che si traduce in una grande difficoltà nella fase di controllo e accertamento dell'imposta. Questi e molti altri dubbi richiedono una risposta chiara e rapida. Che però non arriverà. ItaliaOggi, per cercare di venire incontro alle necessità dei contribuenti, ha messo in campo una serie di strumenti multimediali che, nei prossimi giorni, cercheranno di fare un focus il più preciso possibile e completo sull'imposta. A cominciare dal dossier pubblicato su questo numero di ItaliaOggi Sette. Sul sito è poi disponibile un'apposita sezione che, oltre al software per il calcolo dell'imposta, contiene anche video, approfondimenti, documenti ufficiali e un forum di discussione. Scenderanno in campo anche le televisioni del gruppo Class editori. Da lunedì 4 giugno su Class/Cnbc (canale 507 di Sky), tutti i giorni dalle 19 appuntamento con gli esperti di ItaliaOggi. Sempre da lunedì 4 giugno su ClassTv (canale 27 del digitale terrestre), dalle 20,30 risposte in diretta alle domande dei telespettatori. Infine ItaliaOggi dal 5 giugno pubblicherà una pagina al giorno dedicata ad approfondire i temi di maggior attualità dedicati all'Imu. Buona lettura.

ItaliaOggi Sette
ECONOMIA E POLITICA
ISTRUZIONI PER L'IMU

Dopo le difficoltà nel calcolo dell'imposta, contribuenti messi a dura prova anche dai versamenti
Pagare l'Imu è un'ardua impresa
Due bonifici per i residenti all'estero ed F24 con incognita rate
Pagina a cura di Maurizio Bonazzi

Imu, non solo complessa da calcolare, ma anche difficile da pagare. Ancora oggi diverse banche rifiutano i modelli F24 privi dell'indicazione del numero di rate scelte dal contribuente per il pagamento dell'acconto per l'abitazione principale. Ogni comproprietario è tenuto a compilare un distinto F24, non essendo consentito, in assenza di indicazioni ufficiali da parte del Mef, il versamento cumulativo.

I contribuenti residenti all'estero dovranno effettuare il pagamento con due bonifici internazionali: uno diretto al comune in cui è ubicato il fabbricato, e l'altro alla Banca d'Italia per la quota Imu riservata allo stato. Va da sé che chi, dopo un tortuoso percorso passato anche attraverso la lettura di una circolare ministeriale (la n. 3/DF/2012) di «appena» 64 pagine, pensava di aver capito come si calcola la base imponibile degli immobili, quale aliquota si deve applicare, se la quota dello stato è dovuta o meno, qual è la percentuale dell'acconto, difficilmente avrebbe potuto immaginare che sarebbe stata un'impresa ardua anche pagare.

Il numero delle rate. A seguito delle indicazioni operative pervenute dall'amministrazione finanziaria, a partire da mercoledì 23 maggio le banche hanno rispedito a casa i contribuenti ignari di dover indicare nel modello F24, in corrispondenza dell'imposta dovuta per l'abitazione principale (codice tributo 3912), il numero della rata dell'acconto («0101» oppure «0102») nel campo «rateazione/mese rif.». E così, dopo il grido d'allarme lanciato dai Caaf, è arrivato il comunicato con il quale l'Agenzia delle entrate ha invitato Poste e banche ad accettare le deleghe di pagamento senza l'indicazione del numero delle rate prescelte. Tutto risolto? Assolutamente no. In questi giorni si registrano ancora lamentele da parte di diversi contribuenti che si vedono rifiutare il pagamento qualora il campo in questione non risulti compilato.

L'F24 semplificato. Problemi che non sono stati risolti neppure con l'arrivo del nuovo modello «F24 semplificato» utilizzabile da venerdì 1° giugno. Nelle istruzioni alla compilazione del modello «mono pagina» viene, infatti, precisato che, nel caso in cui il pagamento dell'Imu riguardi immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione, occorre barrare lo spazio «immob. variati». Sennonché, a oggi, non è ancora dato sapere per quali immobili scatterà l'obbligo dichiarativo: lo specificherà, infatti, un decreto ministeriale con il quale saranno «disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione» (art. 13, c. 12-ter, dl n. 201/2011). È tuttavia ragionevole ritenere che fino a quel momento, i contribuenti saranno legittimati a lasciare in bianco anche la casella in questione. Va poi sottolineato che nelle istruzioni alla compilazione dei modelli F24 nulla viene detto con riferimento agli arrotondamenti dell'Imu che, a differenza dei tributi erariali, devono essere fatti all'unità (e non al centesimo) di euro.

I non residenti. Ancora più complicato si presenta il pagamento dell'Imu per i soggetti che risiedono all'estero e possiedono immobili in Italia. Con un comunicato del 31 maggio il dipartimento delle finanze ha spiegato che nel caso in cui al contribuente non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti Imu dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti: per la quota spettante al comune, occorre contattare direttamente il comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice Iban del conto sul quale accreditare l'importo dovuto; per la quota riservata allo stato, va eseguito un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice Iban IT02G0100 003245348006108000. Ma non è finita qui. Nella causale dei versamenti devono essere indicati: il codice fiscale o la partita Iva del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo stato estero di residenza, se posseduto; la sigla «Imu», il nome del comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nella risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012; l'annualità di riferimento; l'indicazione «acconto» o «saldo» nel caso di pagamento in due rate. Se il contribuente, per l'abitazione principale, sceglie di pagare l'Imu in tre rate deve indicare se si tratta di «prima rata», «seconda rata» o «saldo». Copia di entrambe le operazioni deve poi essere inoltrata al comune per i successivi controlli. Va segnalato che nel comunicato si omette di precisare che nel caso in cui il contribuente sia un cittadino italiano residente all'estero e il comune (ove ubicato il fabbricato non locato) abbia provveduto all'assimilazione di tale immobile all'abitazione principale, tutta l'imposta deve essere pagata all'ente locale, non essendo dovuta, in tale ipotesi, la quota a favore dello stato. Con la conseguenza che i bonifici saranno effettuati solo ed esclusivamente a favore del comune.

ItaliaOggi Sette
ECONOMIA E POLITICA
ISTRUZIONI PER L'IMU
Ex Iacp, la palla passa ai comuni

Per gli alloggi degli «ex Iacp» e per quelli delle cooperative a proprietà indivisa, il peso dell'Imu è rimesso alle decisioni dei consigli comunali. Che potrebbero essere indotti a ridurre l'aliquota fino al limite minimo dello 0,4% in quanto, non essendo dovuta la quota statale, tutta l'imposta pagata da tali soggetti confluirà nella tesoreria comunale. In mancanza della delibera comunale, il tributo dovrà essere calcolato applicando l'aliquota ordinaria (nella misura dello 0,76% o di quella fissata dal comune) con abbattimento della sola detrazione di 200 euro per ogni alloggio assegnato.

Detrazione. È quanto si desume dalla circolare n. 3/Df del 18/5/2012 (p. 6.3) con la quale il Mef, dopo aver sottolineato che l'art. 13, c. 10, del dl. n. 201/2011 riconosce la detrazione di 200 euro anche alle unità immobiliari appartenenti alle coop edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e agli alloggi regolarmente assegnati dagli Iacp, precisa che l'agevolazione in questione deve intendersi applicabile anche agli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli Iacp, comunque denominati (Acer, Ater, ecc.) e istituiti in attuazione dell'art. 93 del dpr n. 616/1977. Il dipartimento delle finanze ha altresì chiarito che ai contribuenti in questione, spetta unicamente la detrazione di base non essendo possibile fruire anche della maggiorazione per i figli «under 26» seppur residenti anagraficamente in quelle case.

Aliquota. Per quanto concerne, invece, l'aliquota applicabile, la circolare precisa che non può trovare applicazione quella prevista per l'abitazione principale, essendo evidente che il legislatore non ha inteso disporre l'assimilazione. Fuori discussione, pertanto, che in assenza di un'esplicita indicazione del comune l'aliquota non può che essere quella ordinaria. Che tuttavia i consigli comunali potrebbero ridurre fino allo 0,4% (ex art. 13, c. 9, del dl n. 201/2011) in quanto trattasi di immobili posseduti da soggetti passivi Ires. Il fatto, poi, che il comma 10 dello stesso art. 13 preveda che agli immobili in questione non si applichi la riserva della quota di imposta a favore dello Stato, non deve indurre a ritenere che l'aliquota sia ridotta del 50%. Resta, in misura intera, quella ordinaria. Invero, la circostanza che sia venuta meno la quota erariale è da imputare esclusivamente ad una forma di incentivazione del legislatore ai comuni affinché questi ultimi siano indotti a fissare un'aliquota di favore, posto che, a differenza di quanto era previsto con l'originaria formulazione dell'art. 13, tutta l'imposta resta al comune.

.....

Martedì 05 giugno 2012**Il Sole-24 Ore****NORME E TRIBUTI****Locazioni. L'agenzia delle Entrate ammette la possibilità della tassa piatta a prescindere dai comportamenti tenuti lo scorso anno****Cedolare, rimedio al mancato avviso****Per i contratti in corso al 7 aprile 2011 raccomandata da inviare entro il 1° ottobre prossimo****IL CHIARIMENTO****L'opzione dal 2012 non obbliga all'acconto poiché il metodo previsionale si applicava solo in via transitoria****Giovanni Valcarengi**

Cedolare secca per tutte le locazioni, a prescindere dai comportamenti tenuti nel 2011; questo il messaggio centrale della circolare 20/E di ieri, con la quale l'Agenzia ha sciolto numerosi dubbi sul tema, opportunamente legittimando la possibilità di rimedi dell'ultima ora. Il tutto, probabilmente, per prendere atto delle numerose complicazioni che si erano determinate lo scorso anno e delle indicazioni non uniformi fornite a livello locale.

Importante l'apertura sul mancato invio della raccomandata per i contratti in corso alla data del 7 aprile 2011: l'adempimento può essere svolto entro il prossimo 1° ottobre (anche per chi dichiara con il modello 730). Eventuali aggiornamenti del canone indebitamente percepiti andranno restituiti al conduttore. Viene così a cadere, di fatto, il secondo dei due requisiti legittimanti l'accesso alla tassazione piatta (sui quali si era soffermata la circolare 26/E del 2011), dopo che la circolare 15/E del 25 maggio scorso aveva già aperto la porta al ravvedimento operoso sui mancati versamenti degli acconti relativi all'imposta sostitutiva, oppure al cambio del codice tributo in caso di versamento a titolo di Irpef.

Inoltre, chi applica la cedolare già sul 2011 e ha già inviato la raccomandata al conduttore prima del versamento dell'acconto, non deve nuovamente ripetere l'adempimento nel 2012, essendo validi gli effetti della precedente raccomandata sino a revoca, oppure a scadenza del contratto. Al riguardo, la circolare non torna sul problema della necessità di manifestare nuovamente l'opzione alla scadenza della prima annualità contrattuale nel corso del 2012; al riguardo si veda l'esempio 10 della circolare 26/E/2011 che prevede tale adempimento (insomma, la comunicazione al conduttore avrebbe efficacia reiterata nel tempo, mentre la scelta per la cedolare secca no).

In tema di modalità di manifestazione della revoca, invece, l'Agenzia legittima l'invio di una comunicazione in carta libera (con i dati per l'individuazione del contratto e delle parti), oppure l'utilizzo del modello 69 adattato come schema di richiesta in tal senso; viene consigliata la comunicazione della scelta al conduttore (pur se non obbligatoria), anche per metterlo al corrente della eventuale applicazione degli aumenti e della ripresa della responsabilità solidale ai fini dell'imposta di registro.

Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni con lo stesso conduttore, non esiste alcun obbligo di inviare la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti del canone, poiché, in tali casi, l'adeguamento tecnicamente non opera e, per conseguenza, l'adempimento risulta del tutto inutile; è così del tutto superato il problema che si poteva porre per le locazioni per uso vacanza. Analogamente, nel caso di contratto di locazione già contenente una specifica clausola di rinuncia agli aggiornamenti del canone, la comunicazione al conduttore risulta superflua; in tal senso, si dovrà verificare il contenuto della clausola per prevedere eventuali rinunce future alla cedolare. La circolare, dunque, estende una regola che era stata già affermata, sia pure limitatamente all'applicazione della cedolare per il 2011.

Per finire, anche una precisazione sui versamenti: chi entra in cedolare solo a decorrere dal 2012 non ha obbligo di versamento dell'acconto sull'imposta sostitutiva; infatti, l'onere di calcolo previsionale si è reso applicabile solo in via transitoria per l'anno 2011, mentre ora si applica il metodo storico.

Le principali indicazioni

**01 | LA REVOCA**

La revoca della cedolare può essere fatta con comunicazione in carta libera o modello 69 opportunamente adattato

02 | MANCATO INVIO

Per i contratti in essere al 7.4.2011, il mancato invio della raccomandata può essere sanato, senza sanzioni, entro il prossimo 01.10.2012

03 | CONTRATTI 2012.

Per i contratti di locazione per i quali si applica la tassazione piatta dal 2012 non è dovuto acconto per l'imposta sostitutiva

04 | AVVISO A CONDUTTORE

La raccomandata inviata al conduttore nel 2011 conserva

la propria validità sino a revoca o scadenza del contratto; quindi, non è necessario reiterarla in sede di manifestazione dell'opzione con modello 69

05 | VENDITA

In caso di trasferimento di immobile locato, l'avente causa può esercitare l'opzione entro 30 giorni dal subentro. Ai fini reddituali la scelta del dante causa cessa al momento del trasferimento, mentre, ai fini del registro e del bollo, gli effetti proseguono sino alla scadenza dell'annualità

06 | IL COMPROPRIETARIO

Il comproprietario non indicato nel contratto può scegliere la cedolare, presentando il

modello 69 e inviando la raccomandata al conduttore

07 | FONDO PATRIMONIALE

Nel caso di immobile imputato al fondo patrimoniale, la tassazione piatta può essere scelta anche dal coniuge non proprietario del bene

08 | AFFITTI BREVI

Per i contratti di durata complessiva inferiore a 30 giorni non è necessario inviare la raccomandata al conduttore

09 | RINUNCIA

Nessuna raccomandata al conduttore se nel contratto, anche se stipulato con decorrenza dal 2012, esiste una apposita clausola di rinuncia agli adeguamenti

Il Sole-24 Ore NORME E TRIBUTI

Imu. La circolare 3 ribalta il principio della Corte di cassazione e fa riferimento alla funzione dell'immobile e non alla categoria catastale

Per i rurali strumentali acconto del 30%

Quando la costruzione è inserita tra i terreni a giugno non è dovuto alcun pagamento

REGOLA ORDINARIA

L'alloggio utilizzato dall'imprenditore non ha agevolazioni specifiche e sconta l'aliquota fissata per la prima abitazione

Gian Paolo Tosoni

L'appuntamento con il pagamento della prima rata dell'imposta municipale pone il problema di qualificare i fabbricati rurali; questa individuazione è determinante per stabilire l'obbligo o meno del versamento entro il 18 giugno e per fissare l'aliquota d'imposta che per i fabbricati rurali strumentali è del 2 in luogo del 7,6 per mille.

Se le costruzioni sono effettivamente rurali (sia abitazioni che fabbricati strumentali) risultano iscritte ancora nel catasto terreni: nulla deve essere versato alla scadenza di giugno e l'imposta sarà pagata in una unica soluzione entro il 17 dicembre, dopo che entro il 30 novembre questi immobili saranno iscritti nel catasto fabbricati. Se invece tali costruzioni non hanno i requisiti di ruralità scatta l'obbligo del versamento della prima rata entro il 18 giugno.

Invece, per le costruzioni rurali già iscritte nel catasto fabbricati occorre distinguere quelle a destinazione abitativa (per le quali le modalità per il versamento dell'Imu sono comuni agli altri immobili), da quelle strumentali (comprese le abitazioni dei dipendenti con più di 100 giornate lavorative annue) per le quali invece la prima rata dell'Imu è rapportata al 30% del totale.

Come si può notare è decisiva la qualificazione di fabbricato rurale che peraltro acquisirà maggiori certezze quando verrà emanato l'apposito decreto ministeriale che definisce le modalità di inserimento del requisito di ruralità negli atti catastali (articolo 13, comma 14 bis, del DL 201/2011).

Gli «strumentali»

La circolare n. 3DF/2012 introduce il principio secondo il quale la qualifica di fabbricato rurale prescinde dalla categoria catastale attribuita dal catasto (mentre Comuni e Cassazione, ai fini Ici, pretendevano l'iscrizione nella categoria D/10). Per l'imposta municipale occorre fare riferimento alla natura delle costruzioni rurali ed alla loro funzione strumentale alle attività agricole di cui all'articolo 21325 del codice civile (come ricovero animali, conservazione prodotti agricoli, custodia macchine agricole). Possono essere accatastati anche in categorie diverse dalla D10 (esempio uffici A10, impianto fotovoltaico D1) ma comunque si considerano rurali. Accertata questa destinazione l'imposta municipale è dovuta nella misura del 2 per mille con versamento ridotto al 30% entro il 18 giugno oppure unico versamento al 17 dicembre per quelli non accatastati.

Vi è poi il problema dei fabbricati rurali inutilizzati e sono molti; se tali costruzioni sono comunque al servizio del fondo agricolo, a nostro parere il carattere di ruralità è fuori discussione anche se sono vuoti o quasi. La circolare ministeriale n. 3/2012 fa riferimento alla caratteristiche di destinazione e tipologiche piuttosto che alla effettiva destinazione.

Abitazioni rurali

Le abitazioni rurali se sono effettivamente utilizzate dai dipendenti con un numero di giornate lavorative annue superiore a 100 sono considerate strumentali (aliquota 2 per mille); le altre abitazioni rurali non hanno agevolazioni e quindi scontano l'Imu con l'aliquota del 7,6 per mille anche se sono sfitte (vedi risposte dell'Agenzia al nostro giornale). L'abitazione utilizzata dal proprietario come residenza anagrafica e dimora abitale ha le agevolazioni conseguenti (aliquota 4 per mille, versamento in tre rate).

L'imprenditore

La qualifica di imprenditore agricolo professionale è necessaria per qualificare rurale le abitazioni possedute dalle società agricole ed è determinante per l'Imu terreni agricoli, in quanto fa scattare il coefficiente moltiplicatore del reddito dominicale pari a 110 in luogo di 135. Occorre l'iscrizione nella gestione previdenziale Inps.

Il Sole-24 Ore

NORME E TRIBUTI

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore

La casa con l'ufficio ha i conti separati

Continuiamo la pubblicazione delle risposte ai quesiti sul tema Imu inviati dai lettori attraverso l'indirizzo web www.ilsole24ore.com/sportellosole.

Abitazione con doppia destinazione

Se un'unità immobiliare è stata «abitazione principale» per i primi 4 mesi e successivamente «a disposizione», quanti mesi, rispettivamente, si dovranno computare ai fini dell'acconto per la prima e per la seconda tipologia di utilizzo?

R Seguendo il ragionamento esposto nella circolare 3 dello scorso 18 maggio, in sede di versamento dell'acconto l'imposta dovrebbe essere calcolata prima su base annua e poi divisa a metà (ovvero in tre parti per l'abitazione principale). Nell'esempio prospettato dal lettore, quindi, l'acconto per lo stesso immobile andrebbe calcolato in due modi differenti. Una prima parte, afferente all'abitazione principale, dovrebbe essere pari alla metà (o un terzo) dei quattro dodicesimi dell'imposta calcolata con l'aliquota del 4 per mille, al netto della detrazione. La seconda parte dovrebbe essere pari alla metà degli otto dodicesimi dell'imposta calcolata con l'aliquota del 7,6 per mille, da suddividersi a sua volta tra Stato e Comune.

Le regole per le forze di polizia

Esiste ancora la possibilità per gli appartenenti alle forze di polizia di ottenere l'esenzione dal pagamento Imu nel caso di una prima casa in un Comune diverso da quello dove si risiede per servizio?

R Non esiste alcuna agevolazione Imu per gli immobili appartenenti alle forze di polizia, diversi da quello in cui il proprietario risiede e dimora. L'immobile dovrà quindi essere assoggettato all'aliquota ordinaria, salva diversa deliberazione dei Comuni.

Requisiti per i fabbricati rurali

Una persona fisica, non coltivatrice, ha concesso in affitto sia i terreni agricoli che i soprastanti fabbricati strumentali (D/10) ubicati in località di pianura. Premesso che non potrà avvalersi delle riduzioni per i terreni, ancorché coltivati, potrà beneficiare invece per i fabbricati dell'aliquota provvisoria dello 0,2 per cento? Sono necessari requisiti specifici in capo all'affittuario?

R Le agevolazioni per i fabbricati rurali strumentali sono di natura oggettiva. Ciò che conta è che il fabbricato sia destinato allo svolgimento di una attività agricola, di cui all'articolo 2135 del Codice civile.

È l'usufruttuario che deve pagare

L'immobile acquistato con i benefici della prima casa è per la quota di usufrutto intestato a mia madre (residente nell'immobile stesso) e per la nuda proprietà a me (figlio, anche io residente nello stesso immobile). L'appartamento è affittato alla mia azienda da mia madre (usufruttuaria) e dalla mia azienda ceduto in subaffitto a me (nudo proprietario). Tutti i contratti sono regolarmente registrati e mia madre paga regolarmente le tasse sul suo reddito da affitto. Devo pagare l'Imu come seconda casa (essendo l'immobile in affitto) oppure, visto l'uso quale prima abitazione sia da parte mia che da parte della mia mamma, posso pagare quale prima casa? Il pagamento tocca a me come nudo proprietario e utilizzatore o a mia madre quale usufruttuaria?

R L'Imu va pagata dall'usufruttuario per intero. Si ritiene che l'immobile possa essere considerato come abitazione principale della madre, anche se parzialmente concesso in locazione.

Quando convivono casa e ufficio

Agente di commercio in contabilità ordinaria, svolgo la mia attività in un appartamento (A/2) adibito anche ad uso abitativo con mia moglie e due figli, quindi il cespite è adibito ad uso promiscuo. Ai fini Ici ho sempre ripartito il valore catastale in due parti al 50%: su una dal 2008 non ho pagato nulla, in quanto abitazione principale, sulla parte ufficio applicavo l'aliquota relativa ad altri fabbricati. Ai fini Imu come mi devo regolare?

R Si ritiene che l'intero immobile debba essere considerato come abitazione principale, poiché tale nozione non richiede l'esclusività della destinazione d'uso come dimora del nucleo familiare ed è quindi compatibile con l'uso promiscuo.

RISPOSTE A CURA DI:

Luigi Lovecchio, Giuseppe Debenedetto, Luciano De Vico, Angelo Busani, Gian Paolo Tosoni, Antonio Piccolo, Marco Zandonà

ItaliaOggi IMU FACILE

**Le agevolazioni dedicate a beni rurali e terreni agricoli. Negli altri casi aliquota al 2 per mille
Fabbricati strumentali esenti Imu
La condizione: trovarsi in comuni in tutto o in parte montani
Pagina a cura di Sergio Trovato**

Nuove regole per le agevolazioni Imu su fabbricati rurali e terreni agricoli. Viene confermata l'esenzione per i fabbricati rurali strumentali, ma solo per quelli ubicati in comuni montani o parzialmente montani. Agli altri fabbricati spetta un trattamento agevolato con applicazione dell'aliquota del 2 per mille, che i comuni hanno facoltà di ridurre all'1 per mille.

Inoltre, coltivatori diretti e imprenditori agricoli pagano la nuova imposta locale sui terreni con le riduzioni d'imposta rapportate al loro valore. I benefici fiscali spettano non solo alle persone fisiche che hanno la qualifica di agricoltori, ma anche alle società di persone e di capitali. Sono però soggetti a imposizione i terreni inutilizzati o incolti.

Fabbricati rurali. Dopo la stretta iniziale sulle agevolazioni relative ai fabbricati rurali che erano state previste dall'articolo 13 del dl Monti (201/2011), il legislatore ha ripristinato la vecchia esenzione ma ha limitato il beneficio solo agli immobili strumentali, vale a dire quelli utilizzati per la manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, ubicati nei comuni montani o parzialmente montani indicati in un elenco predisposto dall'Istat. I titolari di questi fabbricati per fruire dell'esenzione non sono più tenuti a richiedere l'accatastamento nella categoria D/10. Nonostante questo principio sia stato affermato dalle Sezioni unite della Cassazione (sentenza 18565/2009), secondo il dipartimento delle Finanze del ministero dell'Economia (circolare 3/2012) la classificazione catastale non è più decisiva. Anche perché verrà emanato un decreto del ministro dell'Economia e delle finanze che fisserà le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità. Invece, non possono più fruire di alcun beneficio fiscale gli immobili adibiti ad abitazione di tipo rurale. I titolari di

questi immobili sono tenuti al pagamento dell'Imu con applicazione dell'aliquota ordinaria, a meno che non siano destinati ad abitazione principale. L'articolo 13, inoltre, dispone che i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

Terreni agricoli e incolti. I benefici fiscali sui terreni agricoli non sono più limitati alle persone fisiche, ma si estendono anche alle società agricole. Per la qualificazione di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale occorre fare riferimento all'articolo 1 del decreto legislativo 99/2004 e non più, come avveniva per l'Ici, all'articolo 58 del decreto legislativo 446/1997. Quest'ultima norma, infatti, qualificava coltivatori diretti e imprenditori agricoli solo le persone fisiche iscritte negli elenchi comunali e soggette alla contribuzione obbligatoria per invalidità, vecchiaia e malattia. Quindi, escludeva le aziende agricole (società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile). Tra l'altro, con le modifiche apportate dall'articolo 4 del dl sulle semplificazioni fiscali (16/2012), il trattamento agevolato per i terreni non è più circoscritto alla finzione giuridica di non edificabilità del suolo, ma abbraccia anche le riduzioni d'imposta. In particolare, i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli sono soggetti all'Imu limitatamente alla parte di valore eccedente 6 mila euro e con le seguenti riduzioni: a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 6 mila euro e fino a 15.500; b) del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500; c) del 25% sulla parte di valore eccedente 25.500 euro e fino a 32 mila.

Il valore dei terreni agricoli su cui calcolare l'imposta è ottenuto moltiplicando il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, per 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori professionali iscritti nella previdenza agricola, invece, il moltiplicatore è ridotto a 110.

Sono soggetti al pagamento dell'Imu anche i terreni incolti o inutilizzati, che prima erano esclusi dal campo di applicazione dell'Ici. Oltre ai terreni agricoli la nuova imposta colpisce i terreni diversi da quelli fabbricabili e da quelli utilizzati per l'esercizio delle attività agricole. Dunque, anche quelli coltivati in modo occasionale, in forma non imprenditoriale, e senza alcuna struttura organizzativa (cosiddetti «orticelli»).

ItaliaOggi
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
Il Viminale torna (per la terza volta) ad ammonire i comuni: fondi a rischio
Fabbisogni, ancora intoppi
Questionari sulla scuola snobbati da oltre 300 enti
Pagina a cura di Francesco Cerisano

Comuni ancora in ritardo nei fabbisogni standard. Dopo gli intoppi che nei mesi scorsi hanno caratterizzato la compilazione del primo pacchetto di questionari (relativo alle funzioni di polizia locale e anagrafe, si veda ItaliaOggi del 13/8/2011) e del secondo gruppo riguardante le funzioni generali di amministrazione, gestione e controllo (si veda ItaliaOggi del 7/9/2011), anche la fase tre dei fabbisogni, che ha puntato i riflettori sulla scuola, sta creando più di un grattacapo ai comuni.

Sono 333 i municipi che alla data del 23 maggio 2012 non hanno trasmesso a Sose (la società guidata da Giampietro Brunello che elabora gli studi di settore e a cui spetta, assieme all'Ifel, la definizione dei parametri) i questionari sulle funzioni di pubblica istruzione. Il termine ultimo scadeva a fine aprile (60 giorni dalla pubblicazione in G.U. dei modelli avvenuta il 25 febbraio) e ora il rischio per i sindaci inadempienti è sempre lo stesso: il blocco dei trasferimenti. L'atto di messa in mora è arrivato ieri dal ministero dell'interno che ha pubblicato sul sito web della direzione finanza locale l'elenco delle amministrazioni ritardatarie invitandole a mettersi in regola per non incorrere nella sospensione del pagamento dell'ultima tranche del Fondo di riequilibrio che il Viminale erogherà entro fine ottobre. Nell'elenco dei «cattivi» oltre a 333 comuni figurano anche alcune province: 4 (Mantova, Matera, Pesaro-Urbino e Taranto) che non hanno compilato i questionari sulla scuola e 5 (quelle testè menzionate più Chieti) che hanno snobbato i modelli riguardanti le funzioni di gestione del territorio. Tra i municipi in difficoltà con i questionari ci sono molti centri del Sud: Battipaglia, Casarano, Capua, Cava de' Tirreni, Conversano, Molfetta, Ercolano, Gioia Tauro, Margherita di Savoia, Mattinata, Nocera Inferiore, Ortanova, Polignano a Mare, Positano, Praia a Mare, Roccella Jonica.

Per tutti ci sarà tempo fino all'inizio di agosto per mettersi in regola, inviando i questionari alla Sose (e non al ministero dell'interno che in questa procedura svolge solo un ruolo di supporto). La legge dà infatti ai comuni 60

giorni dalla messa in mora da parte del Viminale per regolarizzare la propria posizione. Dopo scatterà la decurtazione della terza rata del fondo di riequilibrio.

Nel frattempo i comuni che avranno bisogno di chiarimenti potranno rivolgersi a Ifel, il soggetto deputato a fornire assistenza nella compilazione. Non al ministero dell'interno, come ribadito nuovamente anche nel comunicato di ieri.

ItaliaOggi
DIRITTO E IMPRESA
Al territorio
Ruralità case, le domande entro il 30/6
di Cinzia De Stefanis

Entro il 30 giugno 2012 è ancora possibile presentare all'Agenzia del Territorio la domanda per l'attribuzione del requisito di ruralità agli immobili appartenenti all'azienda agricola. Va evidenziato che le domande presentate per la destinazione abitativa non produrranno la variazione di categoria negli atti del catasto, fermo restando gli effetti ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità. Questo è quanto prevede il dl 29/12/2011 n. 216 convertito con modifiche dalla legge 24/2/ 2012 n. 14. La richiesta di riconoscimento della ruralità per i fabbricati che soddisfano i requisiti previsti dall'art. 9 del dl n. 557/1993 si effettua mediante presentazione del modello A (domanda di variazione catastale per l'attribuzione della categoria A/6 agli immobili rurali a uso abitativo e della categoria D/10 a immobili strumentali all'attività agricola), compilando preferibilmente l'apposita applicazione web e allegando le autocertificazioni con i modelli B (per le abitazioni rurali) e il modello C (per le altre destinazioni rurali). L'Agenzia del territorio ha reso disponibile nel sito un'applicazione web che consente la compilazione della domanda.

.....
[La circolare n. 20 l'Agenzia delle Entrate del 04/06/2012](#)

Chiarisce alcune questioni interpretative che riguardano la cedolare secca sugli affitti

.....

Mercoledì 06 giugno 2012

Corriere della Sera
Economia
IMPOSTE - La scadenza del 18 giugno
L'Imu tra code e cavilli Un pagamento a ostacoli
I centri di assistenza fiscale: sabato apertura straordinaria

MILANO — Mancano dodici giorni alla scadenza dell'Imu e l'ansia cresce. I Caaf sono presi d'assalto dai contribuenti non solo in cerca di assistenza fiscale, ma anche di conforto. Tanto che per far fronte alla fortissima domanda, molte sedi in numerose città resteranno aperte anche di sabato, il 9 e il 16 giugno, gli ultimi due fine settimana utili per la compilazione del famigerato modello F24, anticipa Valeriano Canepari, presidente della Consulta nazionale dei Caaf.

Anche Poste Italiane teme la calca degli ultimi giorni e, per tagliare i tempi allo sportello, ieri ha diramato una circolare per permettere ai contribuenti di iniziare il processo di compilazione dell'F24 sul sito online delle Poste, senza bisogno di essere un utente autenticato. Una volta compilato il modello, l'utente salva la pratica e la stampa (in tre copie), così all'ufficio postale dovrà pagare soltanto l'importo dovuto, perché grazie alla presenza di un codice a barre sul modello stampato, l'impiegato allo sportello non dovrà inserire manualmente i dati al computer. Con un risparmio di 7/8 minuti a persona.

Il tempo, però, non è al primo posto tra le preoccupazioni di chi deve fare i conti con la nuova imposta. E sono tanti. «Il 75% dei contribuenti che consegnano il 730 deve pagare l'Imu —stima Canepari—. L'affluenza nei nostri centri è talmente alta che in questi giorni abbiamo sospeso o ridotto molto la compilazione delle

dichiarazioni fiscali per privilegiare l'assistenza all'Imu. Per ogni pratica non serve molto tempo, al massimo una decina di minuti, ma questo vuol dire che non possiamo sbrigare più di 6-7 persone all'ora ».

Tutto della nuova imposta contribuisce a creare diffidenza. Oltre al giro di vite sui criteri che definiscono l'abitazione principale, l'unico immobile a godere di detrazioni, rispetto alla vecchia Ici, ad esempio, non è più possibile essere esentati dal pagamento quando si dà in uso la seconda casa di proprietà a un figlio o a un genitore. E anche questo aumenta il malessere.

In alcuni casi perfino pagare si rivela complicato, perché alcune banche continuano a respingere i modelli F24 privi dei codici delle rate. Il «pasticcio» risale a una decina di giorni fa. A partire dal 23 maggio, in seguito alle indicazioni operative dell'Agenzia delle Entrate, gli istituti di credito hanno rifiutato i modelli rimasti in bianco nella casella della rata (fino ad allora era lecito), scatenando il panico tra i contribuenti. Ma l'immediato intervento dei Caaf, che avevano già compilato migliaia di modelli senza l'indicazione delle rate, ha rimesso a posto le cose. E il giorno dopo l'Agenzia diretta da Attilio Befera ha comunicato ad Abi e Poste l'obbligo di «accettare anche le deleghe di pagamento senza indicazione del numero di rate scelte» (la nota campeggia ancora tra le notizie in primo piano sulla home page dell'amministrazione fiscale).

La comunicazione, cambiata in senso opposto nel giro di 24 ore, però ha creato non poca confusione. Come nel caso di Bergamo, dove molti sportelli bancari hanno rimandato a casa molti contribuenti. Assodato che va bene anche lasciare la casella in bianco, i codici da indicare sono «0101» per chi sceglie di pagare l'imposta in due rate (acconto entro il 18 giugno e saldo il 17 dicembre) e «0102» per chi opta per le tre rate (la seconda dovrà essere pagata il 17 settembre). Ricordando che l'agevolazione vale solo nel caso dell'abitazione principale, visto che per gli altri fabbricati è possibile solo pagare in due rate.

Ma i codici delle rate sono soltanto un esempio della complessità di un tributo che la gente continua a non comprendere. Ecco perché cerca aiuto. Soprattutto pensionati ed anziani. «Sono ansiosi perché si trovano a pagare una tassa che negli ultimi anni avevano cancellato, in un momento di forte disagio sociale », spiega Canepari. E «quando la gente fatica ad arrivare a fine mese e all'improvviso deve pagare un nuovo balzello, vuole capire che cosa e quanto sta pagando. Ha paura di sbagliare. Perciò si rivolge ai Caaf per fare i conteggi insieme».

Per chi vive oltre confine e possiede una casa in Italia, il pagamento è ancora più arduo. Non potendo compilare l'F24, i residenti all'estero dovranno fare due bonifici: uno indirizzato al Comune dove si trova l'immobile e l'altro, per la quota di competenza dello Stato, direttamente alla Banca d'Italia.

Giuliana Ferraino

ItaliaOggi
PROPRIETA' EDILIZIA
Imu, assistenza per calcolare l'acconto

In vista della scadenza del 18 giugno, la Segreteria generale della Confedilizia ha segnalato alle Associazioni territoriali aderenti che è in linea una versione aggiornata del programma confederale per il calcolo online dell'Imu. In particolare, il programma consente il calcolo dell'acconto della nuova imposta, la cui scadenza è prevista appunto per il prossimo 18 giugno (con eventuale ulteriore versamento entro il 17 settembre, in caso di opzione per il pagamento in tre rate dell'imposta dovuta per l'abitazione principale). Il programma tiene già conto delle modifiche intervenute con il decreto fiscale illustrato sul mensile confederale Confedilizia notizie di maggio.

Il programma è disponibile, per le sole Associazioni territoriali della Confedilizia, al medesimo indirizzo internet del programma per il calcolo della convenienza della cedolare secca (www.elabnet.net/convenienza) ed è accessibile con la medesima password.

Sul sito internet confederale è invece disponibile il testo della circolare del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze n. 3/DF del 18/5/12.

Le Assicurazioni territoriali sono state invitate a offrire e a svolgere ogni assistenza nei confronti degli iscritti sia per la determinazione della base imponibile sia per il calcolo dell'imposta, sia per il versamento della stessa.

Quanto alla determinazione della base imponibile, le Associazioni possono in particolare mettere a disposizione dei soci il Servizio di visure catastali da tempo offerto dalla Sede centrale al fine di verificare le rendite catastali degli immobili soggetti all'imposta (mancheranno ai soci, in gran parte, quelle delle prime case, dato il preesistente regime Ici, che non le sottoponeva a tassazione).

Con riferimento al calcolo dell'imposta, la Confedilizia segnala che il programma di calcolo online dell'acconto è suddiviso in due distinti software, in relazione alle diverse regole rispettivamente previste: uno per gli immobili adibiti ad abitazione principale e un altro per gli immobili diversi dall'abitazione principale.

In relazione al versamento dell'imposta, la Confedilizia evidenzia che il pagamento dell'acconto dell'Imu è possibile esclusivamente tramite modello F24. Trattandosi di un sistema che per molti proprietari può risultare ostico rispetto a quello del tradizionale bollettino postale (che sarà utilizzabile solo a partire dal versamento del saldo entro il 17 dicembre), si evidenzia altresì che l'assistenza delle Associazioni su tale adempimento si rivelerà indispensabile in molti casi.

ItaliaOggi
DIRITTO E FISCO
Decreto legge al via e pacchetto infrastrutture scorporato
Proroga di sei mesi per rimettere i certificati Soa
di Andrea Mascolini

Proroga di sei mesi per rimettere i certificati Soa per la qualificazione delle imprese di costruzioni nelle categorie dei lavori variate dal Regolamento del Codice dei contratti pubblici; sarà il ministero delle infrastrutture, sentita l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, a dettare le regole per la remissione dei certificati; slitta invece di un anno l'entrata in vigore della disciplina sulla garanzia globale di esecuzione, il c.d. performance bond. Lo prevede lo schema di decreto legge approvato ieri dal consiglio dei ministri. In buona sostanza, il ministero delle infrastrutture ha diramato uno solo dei 17 articoli di cui si componeva la bozza di decreto-legge sulle infrastrutture che, a questo punto, dovrebbe essere portato al Consiglio dei ministri di venerdì. Ma la situazione appare incerta anche perché non è chiaro se le restanti norme siano state semplicemente rinviate a venerdì per ulteriori approfondimenti, ovvero se siano state riconosciute prive dei requisiti di necessità e di urgenza (con la conseguenza che verrebbero inserite in un disegno di legge governativo). Rimane comunque il fatto che la parte più interessante dell'intervento sul settore delle infrastrutture e dell'edilizia viene messa in stand by, e si tratta di disposizioni importanti come quella sui project bond, sugli incentivi per le ristrutturazioni edilizie, sull'Imu, sulle tariffe per i servizi di ingegneria e architettura e sul piano nazionale per le città. Rimane quindi, per ora, l'intervento urgente sui certificati lavori per le imprese di costruzioni, interventi motivato dall'urgenza di evitare quello che da più parti, con risoluzioni parlamentari e interventi dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, era considerato come un vero proprio rischio di blocco degli appalti di lavori pubblici a partire da venerdì 8 giugno 2012. È infatti venerdì il termine ultimo entro il quale si sarebbe dovuto procedere alla riemissione dei certificati Soa (Società organismi di attestazione) sulla base delle modifiche concernenti le categorie variate dal regolamento del Codice dei contratti pubblici (si tratta delle regole per la qualificazione nelle categorie OG11, OS 7,8,12, 18, 21 e 2) con la conseguente decadenza delle precedenti categorie variate. Si stima che la vicenda possa interessare 25 mila certificati soltanto in minima misura adeguati. Da qui la scelta del governo di intervenire subito con una proroga di sei mesi che, dando più tempo per rimettere i certificati, eviti il blocco degli appalti relativi alle categorie variate. Sarà poi un decreto del ministero delle infrastrutture a fissare le «modalità semplificate» per la remissione dei certificati. Prevista anche la proroga di un anno dell'entrata in vigore della disciplina sul cosiddetto «performance bond» (garanzia globale di esecuzione) che si applica agli appalti integrati di valore superiore a 75 milioni e agli affidamenti a contraenti generali: Su questa norma il governo si è determinato alla proroga stante «la difficoltà del settore delle banche e delle assicurazioni di mettere a punto il sistema delle garanzie richieste».

ItaliaOggi
IMPOSTE E TASSE
Provvedimento delle Entrate con chiarimenti anche sulle attività oggetto di emersione
L'Ivie senza acconti. Ma a rate
L'imposta sui valori e gli immobili esteri con le date di Unico
di Cristina Bartelli e Giovanni Galli

L'Ivie, Imposta sui valori e gli immobili esteri, segue il calendario di Unico. Non sono previsti acconti mentre è consentito rateizzare l'imposta. Le indicazioni arrivano dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate di ieri che detta le modalità di versamento, oltre che per l'Ivie anche per l'imposta di bollo speciale annuale sulle attività oggetto di emersione e per l'imposta straordinaria sui prelievi delle attività oggetto di emersione, provvedimento che sostituisce il precedente del 14 febbraio 2012. Sull'imposta per le case degli italiani acquistate all'estero il provvedimento diffuso ieri sera specifica, dunque che l'imposta deve essere versata entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi. Sono soggetti all'imposta anche gli immobili che sono stati oggetto di operazioni di emersione mediante la procedura della regolarizzazione nonché mediante quella del rimpatrio giuridico. Per gli immobili nella Ue si prenderà a riferimento il valore catastale. Possono dormire sonni tranquilli i contribuenti che hanno affidato la gestione dei beni alle società fiduciarie. Nel caso di immobili per i quali sia stato stipulato un contratto di amministrazione con una società fiduciaria, infatti, secondo le Entrate, quest'ultima provvede ad applicare e a versare l'imposta dovuta dal contribuente, previa fornitura della provvista da parte dello stesso, entro il suddetto termine. Qualora il contribuente non fornisca la provvista, la società fiduciaria deve comunicare i dati dello stesso all'Amministrazione finanziaria nel modello di dichiarazione dei sostituti d'imposta e degli intermediari, modello 770 ordinario, a decorrere da quello relativo al periodo d'imposta 2012 (mod. 770/2013). Il provvedimento fornisce poi l'elenco di quelle attività che devono essere ricomprese come attività finanziarie detenute all'estero: partecipazioni al capitale o al patrimonio di soggetti residenti o non residenti, obbligazioni italiane o estere e titoli similari, titoli pubblici italiani e titoli equiparati emessi in Italia o all'estero, titoli non rappresentativi di merce e certificati di massa (comprese le quote di Oicr), valute estere, depositi e conti correnti costituiti, all'estero indipendentemente dalle modalità di alimentazione (ad esempio, accrediti di stipendi, di pensione o di compensi); contratti di natura finanziaria stipulati con controparti non residenti, tra cui, finanziamenti, riporti, pronti contro termine e prestito titoli, nonché polizze di assicurazione sulla vita e di capitalizzazione stipulate con compagnie di assicurazione estere; contratti derivati e altri rapporti finanziari stipulati al di fuori del territorio dello Stato; metalli preziosi allo stato grezzo o monetato; diritti all'acquisto o alla sottoscrizione di azioni o strumenti finanziari assimilati; ogni altra attività da cui possono derivare redditi di capitale o redditi diversi di natura finanziaria di fonte estera. L'imposta non è dovuta con riferimento alle polizze emesse da imprese di assicurazione estere operanti in Italia in regime di libertà di prestazione di servizi e stipulate da soggetti residenti in Italia, a condizione che dette imprese applichino l'imposta di bollo.

Imposta di bollo speciale annuale sulle attività oggetto di emersione. Le attività finanziarie rimpatriate e segretate sono soggette, a decorrere dal periodo d'imposta 2011, a un'imposta di bollo speciale annuale pari a: 10 per mille per il 2011; 13,5 per mille per il 2012; 4 per mille per gli anni successivi. L'imposta è calcolata con riferimento al valore delle attività ancora segretate al 31 dicembre dell'anno precedente. Per il versamento relativo al periodo d'imposta 2011, il valore delle attività segretate è quello al 6 dicembre 2011.

Imposta straordinaria sui prelievi delle attività oggetto di emersione. Per le attività finanziarie oggetto di emersione che, nel periodo fra il 1° gennaio e il 6 dicembre 2011, sono state in tutto o in parte prelevate dal rapporto di deposito, amministrazione o gestione acceso per effetto della procedura di emersione ovvero comunque dismesse, è dovuta, per il solo anno 2012, un'imposta straordinaria pari al 10 per mille.

Imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero. Anche in tal caso sono soggette all'imposta anche le attività finanziarie che sono state oggetto di operazioni di emersione mediante la procedura della regolarizzazione. Non si considerano, invece, detenute all'estero le attività finanziarie rimpatriate (sia fisicamente che giuridicamente). L'imposta è rapportata ai giorni di detenzione ed è ripartita in base alla percentuale di possesso in caso di attività finanziarie cointestate. Il valore delle attività finanziarie è costituito dal valore di mercato, rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui esse sono detenute. L'imposta è dovuta nella misura del: 1 per mille per il 2011 e il 2012; 1,5 per mille per gli anni successivi.

ItaliaOggi
IMPOSTE E TASSE
Equitalia, l'appello si può impugnare
di Debora Alberici

Impugnabile in appello da Equitalia la decisione con la quale il giudice di pace accoglie la domanda di risarcimento del danno per l'illegittimità del fermo amministrativo. Non è necessario il ricorso straordinario in Cassazione. Lo ha stabilito la Suprema corte con la sentenza 8979/12. Infatti, hanno spiegato i giudici della terza sezione civile, sebbene contro il provvedimento di fermo amministrativo siano di norma esperibili i rimedi dell'opposizione all'esecuzione e dell'opposizione agli atti esecutivi, «non risulta affatto che il Giudice di Pace

avesse qualificato in tali termini l'azione intentata dal contribuente, tanto più che, nel caso di specie, quest'ultimo aveva agito anche per il risarcimento del danno». Per di più risulta che il Tribunale si occupò dell'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dal cittadino. Dalla sentenza impugnata si evince che «questa venne proposta in riferimento agli artt. 339 e 113, comma secondo, c.p.c. e non in riferimento all'art. 618 c.p.c.: e ciò ad ulteriore riscontro della conclusione raggiunta circa la mancata qualificazione dell'azione come di opposizione agli atti esecutivi da parte del giudice di pace; né, d'altronde, siffatta qualificazione risulta dalla sentenza del Tribunale di Catanzaro». Quanto affermato dalla terza sezione civile del Palazzaccio risponde a un più generale principio, quello della cosiddetta apparenza, in virtù del quale l'individuazione del mezzo di impugnazione esperibile contro un provvedimento giurisdizionale, se cioè l'appello o direttamente il ricorso in Cassazione, va effettuata facendo esclusivo riferimento alla qualificazione data dal giudice all'azione proposta, con il provvedimento impugnato, a prescindere dalla sua esattezza e dalla qualificazione dell'azione data dalla parte, «tanto al fine di escludere che la parte possa conoscere ex post, ad impugnazione avvenuta, quale era il mezzo di impugnazione esperibile». La vicenda riguarda un cittadino di Bodolato, (in provincia di Catanzaro), che aveva ricevuto un fermo amministrativo da Equitalia per una violazione del codice della strada. L'uomo lo aveva impugnato di fronte al giudice di pace chiedendone l'annullamento e il risarcimento, ottenendo un ristoro di 2mila euro. Poi Equitalia aveva impugnato ottenendo un verdetto opposto.

ItaliaOggi IMU FACILE

Trattamento speciale riservato a un solo immobile, anche se sono utilizzati diversi fabbricati Agevolazioni, percorso obbligato Per i benefici residenza e dimora di fatto devono coincidere di Sergio Trovato

Per fruire del trattamento agevolato che la legge riserva ai fabbricati destinati ad abitazione principale e pertinenze non è sufficiente aver fissato nell'immobile la residenza anagrafica, occorre anche provare l'utilizzo di fatto come dimora abituale. Dunque, oltre al dato formale assume una valenza particolare l'effettiva destinazione dell'immobile. Il beneficio è però limitato a un solo immobile, anche se il contribuente utilizza diversi fabbricati.

Per abitazione principale, ex lege, si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. L'articolo 4 del dl 12/2012, in sede di conversione, ha fornito una nuova qualificazione giuridica della nozione di abitazione principale, prevedendo che si intende come tale l'unità immobiliare nella quale il contribuente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

La ratio della disposizione contenuta nell'articolo 13 del decreto Monti è quella di contrastare le residenze fittizie e gli abusi del diritto che si sono verificati in passato per l'Ici. Nonostante sia infelice la formulazione letterale della norma, considerato che in base all'articolo 43 del Codice civile la residenza è proprio nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale. È come se il legislatore avesse ripetuto due volte lo stesso concetto. Tuttavia, per dare un senso alla disposizione occorre andare oltre il dato letterale, è riconoscere che la finalità è quella di concedere il beneficio fiscale solo in presenza della destinazione fattuale dell'immobile a prima casa.

È previsto, inoltre, che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applicano per un solo immobile. Non ha senso aver fissato il limite territoriale nello stesso comune per escludere il beneficio, perché in ogni caso uno dei componenti del nucleo familiare (per esempio, uno dei coniugi) non dovrebbe avere diritto al trattamento agevolato anche per l'immobile ubicato nel territorio di un altro comune, qualora non rispetti i requisiti di legge (residenza anagrafica e dimora abituale). Al riguardo, non è condivisibile quanto sostenuto dal dipartimento delle Finanze del ministero dell'Economia (circolare 3/2012), secondo cui il legislatore non ha «stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché 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». In realtà, queste circostanze sono tutte da dimostrare. In passato, per l'Ici, è stato accertato che i trasferimenti di residenza (per esempio, di uno dei coniugi) in un comune diverso da quello in cui dimorava il nucleo familiare fossero diretti a eludere il pagamento dell'imposta (si veda Cassazione sentenza 14389/2010).

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. Se sono accorpate all'abitazione due pertinenze della stessa categoria (per esempio, cantina e soffitta classificate entrambe in C/2), come correttamente indicato nella circolare ministeriale, il contribuente può estendere il beneficio solo a un'altra classificata in una diversa categoria catastale (C/6 o C/7).

La legge prevede sia per le unità immobiliari adibite a prima casa sia per le pertinenze l'applicazione di una aliquota ridotta del 4 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 2 punti percentuali, e una detrazione di 200 euro, che può essere maggiorata di 50 euro per ogni figlio che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nell'immobile, fino a un massimo di 400 euro, al netto della detrazione ordinaria.

Il contribuente, però, può fruire delle agevolazioni per abitazione principale per un solo immobile, anche se utilizzi di fatto più fabbricati, a meno che non abbia provveduto al loro accatastamento unitario (circolare 3/2012). Nonostante la Cassazione abbia più volte affermato che ciò che conta è l'effettiva utilizzazione come abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali.

ItaliaOggi IMU FACILE

Il 90% dei contribuenti sta optando per le due rate

L'Imu è meno amara divisa in due tranches. Il 90% dei contribuenti, che in questi giorni sta affollando le sedi dei Centri di assistenza fiscale (Caf), per il calcolo dell'acconto dell'imposta sulla prima casa, si sta orientando verso l'opzione del pagamento in due parti piuttosto che in tre. Il dl 16/2012, infatti, ha previsto la possibilità, a scelta del contribuente, di versare l'imposta in due rate (18/6 e 17/12) o in tre (18/6, 17/9 e 17/12). Una concessione, nelle intenzioni del legislatore agevolativa, valida solo per la prima casa e per gli importi 2012. I contribuenti, però, calcoli e modelli F24 alla mano, non sembrano aver gradito la possibilità di scelta che, a conti fatti, entro settembre vedrebbe comunque versato il 60% degli importi rispetto al 50% del primo acconto. I Caf interpellati da ItaliaOggi, per il momento, non si sbilanciano sui numeri di affluenze per l'Imu ma sono concordi sull'altissima richiesta di pagamento in due tranches, dovuta soprattutto alla volontà di togliersi il dente e il dolore (fiscalmente parlando) il prima possibile.

Intanto, sempre i Caf, si preparano a fare gli straordinari. È ormai partito il conto alla rovescia per i versamenti e sembra sfumare qualunque possibilità di un rinvio anche di pochi giorni. Tanto che, in molti professionisti hanno messo in conto, per evadere le richieste dei clienti sull'Imu, di dover far pagare i versamenti dopo la data del 18 giugno con la maggiorazione del ritardato versamento. Non saranno sufficienti, infatti, come stanno decidendo in queste ore molti centri di assistenza fiscale, di tenere aperto e fissare appuntamenti anche per i prossimi due sabato.

Giovedì 07 giugno 2012

Il Sole 24Ore NORME E TRIBUTI

**Imu. Il Dl 201/2011 ha precisato che il presupposto impositivo è il possesso di «immobili»
Paga anche il terreno incolto**

Con la normativa Ici erano invece tassati solo quelli «agricoli»

IL CHIARIMENTO

**A ricordare l'assoggettamento alla nuova imposta è stata la circolare del Dipartimento delle Finanze
n. 3/2012**

Maurizio Fogagnolo

L'imponibilità dei terreni incolti può comportare problemi notevoli per l'Imu nella stragrande maggioranza dei comuni italiani classificati come montani o collinari. Con una modifica di non immediata evidenza, l'articolo 13, comma 2 del Dl 201/11 ha previsto che il presupposto dell'Imu è costituito dal possesso di «immobili» e non più, come prevedeva nell'Ici l'articolo 1, comma 2 del Dlgs 504/92, di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli. Come correttamente evidenziato dal ministero delle Finanze nella circolare 3/DF, il riferimento generale agli immobili comporta l'applicabilità dell'Imu anche ai terreni non utilizzati per attività agricole (terreni incolti) o su

cui le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale (i cosiddetti orticelli) o ai terreni, diversi dalle aree fabbricabili e non pertinenziali ai fabbricati, su cui si esercitano attività diverse da quelle agricole (come cave e depositi di materiali). Il richiamo dello stesso comma 2 dell'articolo 13 (che mantiene ferme nell'Imu le definizioni dell'articolo 2 del Dlgs 504/92) non può essere interpretato nel senso di escludere dalla nuova imposta gli immobili non individuati da quest'ultimo articolo, in quanto tale interpretazione sarebbe incompatibile col primo capoverso del comma 2.

Ma nella circolare il Ministero non ha tenuto conto del fatto che il problema assume una connotazione completamente diversa nei comuni di aree montane o di collina, delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 984/77, nei quali i terreni agricoli continuano a risultare esenti anche dall'Imu. Ritenerne infatti che quelli incolti siano soggetti a Imu in comuni in cui nemmeno i terreni agricoli lo sono appare paradossale. Occorre quindi, aldilà dei numeri in gioco (che in certe situazioni potrebbero comunque essere di rilievo, a fronte dell'applicazione dell'aliquota del 7,6 per mille e del moltiplicatore 135, senza le agevolazioni per i terreni agricoli), un espresso chiarimento da parte del Ministero, se non addirittura del legislatore.

Se è vero che quella riservata ai terreni agricoli è una agevolazione legata alla volontà del Legislatore di tutelare il loro utilizzo ai fini agricoli, che non sussiste invece con riferimento ai terreni incolti, appare in ogni caso difficile sostenere che all'esenzione dei terreni agricoli possa accompagnarsi, nelle zone montane e collinari, l'imposizione di terreni (come i boschi o le pietraie di montagna), caratterizzati in buona parte dei casi da una sostanziale inutilizzabilità e che verrebbero assoggettati a imposta sulla base dell'aliquota ordinaria, versando quindi l'imposta oltre che al Comune anche allo Stato.

Ove si consideri infatti che i Comuni rientranti in tale agevolazione, individuati nell'elenco allegato alla circolare delle Finanze n. 9/1993 (la cui validità ai fini Imu è stata confermata nella stessa circolare 3/DF), sono 6.103 su poco meno di 8.100 Comuni in tutta Italia, appare evidente che tale problema investe la maggior parte degli Enti locali, a fronte del completo revirement effettuato dal Legislatore.

Sotto questo profilo, il problema assume inoltre un risvolto ulteriore, ove si consideri che tali terreni, se di proprietà del Comune su cui insistono, non verrebbero assoggettati a imposta, nemmeno per quanto riguarda la quota statale, in applicazione dell'articolo 13, comma 11 del Decreto Monti, secondo la quale «non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai Comuni nel loro territorio», mentre risulterebbero al contrario imponibili ove fossero di proprietà del Demanio, che dovrebbe versare la quota d'imposta dovuta al Comune (mentre più dubbia è la debenza della quota statale), non essendo sostenibile che tali terreni possano essere considerati esenti, in quanto destinati allo svolgimento di una attività istituzionale. Anche sotto questo profilo, appare quindi evidente che la scelta di considerare imponibili tutti gli immobili, tra cui i terreni incolti, comporta delle conseguenze non previste, che rischiano di determinare l'ennesimo cortocircuito normativo.

Il Sole 24Ore **NORME E TRIBUTI** **Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore** **Il cambio d'uso va calcolato a parte**

Benefici al giardino se la rendita è unica

Oltre che di un fabbricato risulta intestatario anche di un terreno (giardino pertinenziale) accatastato al catasto terreni come seminativo irriguo. Vorrei sapere se per questo terreno deve essere pagata l'Imu. Inoltre, l'immobile è classificato immobile storico per cui l'imponibile Imu viene ridotto al 50%. Qualora si dovesse versare l'Imu anche per il terreno pertinenziale, l'abbattimento del 50% sull'imponibile si può applicare anche per il terreno?

R Se il terreno è pertinenziale al fabbricato, la rendita catastale del fabbricato dovrebbe tenere già conto della utilità del terreno. Se così non fosse, occorre procedere all'accatastamento unitario dei due beni, attraverso la presentazione di un Docfa. Ne deriva che l'Imu sarà applicata solo sul fabbricato. Si ritiene inoltre che in virtù del regime giuridico delle pertinenze che è lo stesso del bene principale che la riduzione a metà spetti su entrambi gli immobili.

Strumentali agricoli sempre agevolati

Una persona fisica, non coltivatrice, ha concesso in affitto sia i terreni agricoli che i soprastanti fabbricati strumentali (D/10), ubicati in località di pianura. Premesso che, ancorché coltivati, non potrà avvalersi delle riduzioni per i terreni, potrà beneficiare invece per i fabbricati dell'aliquota provvisoria dello 0,2%? Sono necessari requisiti specifici in capo all'affittuario?

R Le agevolazioni per i fabbricati rurali strumentali sono di natura oggettiva. Ciò che conta è che il fabbricato sia destinato allo svolgimento di una attività agricola, di cui all'articolo 2135 del Codice civile, cioè diretta alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Il conto dei mesi per la prima casa

In base alla circolare n.3 del dipartimento Finanze, se, per esempio, un'unità immobiliare è stata «abitazione principale» per i primi 4 mesi e successivamente «a disposizione», quanti mesi, rispettivamente, si dovranno computare ai fini dell'acconto per la prima e per la seconda tipologia di utilizzo?

R Seguendo il ragionamento esposto nella circolare, in sede di versamento dell'acconto l'imposta dovrebbe essere calcolata prima su base annua e poi divisa a metà (ovvero in tre parti per l'abitazione principale). Nell'esempio, quindi, l'acconto per lo stesso immobile andrebbe calcolato in due modi differenti. Una prima parte, afferente all'abitazione principale, dovrebbe essere pari alla metà (o un terzo) dei quattro dodicesimi dell'imposta calcolata con l'aliquota del 4 per mille, al netto della detrazione. La seconda parte dovrebbe essere pari alla metà degli otto dodicesimi dell'imposta calcolata con l'aliquota del 7,6 per mille, da suddividersi a sua volta tra Stato e Comune. Risposte a cura di Luciano De Vico e Luigi Lovecchio

Il Sole 24Ore NORME E TRIBUTI

Imu. Dopo le istruzioni delle Entrate è opportuno scrivere nel prospetto comunque il codice dell'opzione effettuata

F24 con indicazione delle rate

Nessuna sanzione né interessi per chi sbaglia il calcolo del primo acconto

Niente proroghe e niente bollettini: il primo appuntamento con l'Imu sarà il 18 giugno (come confermato dal Dipartimento delle Finanze) e il modello F24 (che si può già usare) è l'unica modalità di pagamento prevista. Scompaiono per ora (almeno sino al saldo di dicembre) i bollettini postali o le altre modalità di pagamento usate per l'Ici. Il nuovo modello F24 è stato approvato con provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 12 aprile 2012.

L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 35/E del 12 aprile 2012, ha istituito i codici tributo per l'F24: il contribuente dovrà indicare, con l'eccezione dell'abitazione principale, la quota Imu di competenza dello Stato e quella che spetta al Comune. I nuovi codici servono per pagare la prima rata Imu 2012, in scadenza il 18 giugno in quanto il 16 giugno, di scadenza, è sabato e il 17 è domenica. Per il saldo del 2012, la scadenza è fissata al 17 dicembre 2012, in quanto il 16 dicembre, di scadenza, è domenica.

L'Imu per l'abitazione principale (e pertinenze) si potrà anche pagare in tre rate, di cui il 33% entro il 18 giugno 2012, il 33% entro il 17 settembre 2012 e il saldo con l'eventuale conguaglio si dovrà versare entro il 17 dicembre 2012. Per questo primo acconto del 18 giugno, in caso di errore, non ci saranno né sanzioni né interessi.

Con il modello F24 il versamento dell'Imu può essere compensato con gli eventuali crediti fiscali spettanti al contribuente. Attenzione: se l'importo da versare è inferiore a 12 euro, non si paga.

Il nuovo modello F24 è disponibile su carta, presso banche, Poste e agenti della riscossione, e in formato elettronico sul sito delle Entrate. Una guida passo per passo alla compilazione è sul sito del Sole 24 Ore, www.ilsole24ore.com/imu. Il vecchio modello F24 potrà essere comunque usato fino al 31 maggio 2013. In questo caso, l'indicazione per il pagamento dell'Imu troverà spazio nell'apposita sezione «Ici e altri tributi locali».

L'agenzia delle Entrate ha varato il nuovo modello F24 «semplificato», che dal 1° giugno ha sostituito il vecchio modello «predeterminato» per «agevolare i contribuenti che devono pagare e compensare le imposte erariali, regionali e degli enti locali, compresa l'Imu». Nello spazio relativo alla rateazione le Entrate hanno precisato la necessità di compilare la casella, dando però disposizione di accettare anche i modelli già compilati senza l'indicazione delle rate. Ma in sostanza la strada più sicura, per chi si accinge ora alla redazione dell'F24, è quella di compilare il campo, indicando «0101» se si sceglie di pagare l'intero acconto a giugno o «0102» se invece si preferisce presentarsi alla cassa a giugno e a settembre.

Nell'esempio di compilazione è stato ipotizzato il caso di un contribuente che possiede la prima abitazione, con un'Imu complessivamente dovuta per il 2012 (calcolata con l'aliquota dello 0,4 per cento) di 336 euro. Applicando la detrazione di 200 euro si scende a 136 euro, e la prima rata è di 68 euro se si sceglie la soluzione in due rate, di 45 per chi adotta la rateazione in tre. Alla voce "detrazione" va scritto l'importo relativo all'acconto stesso, cioè 100 euro con due rate e 67 con tre rate.

Sa.Fo.

ipotizzato nei giorni scorsi da Assoedilizia, l'associazione dei proprietari immobiliari milanesi, a causa della «situazione di incostituzionalità» che potrebbe essere contestata in caso di richiesta uguale per tutti. «Prevedere la stessa aliquota per immobili locati e non locati - ha scritto nei giorni scorsi il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, in una lettera al sindaco - rischia di introdurre una seria disparità di trattamento, oltre ogni ragionevolezza, tra le due tassazioni», perché gli immobili dati in affitto oltre all'Imu pagano anche l'Irpef o la cedolare.

Il problema è appesantito dal fatto che le case (almeno ufficialmente) vuote vedono decadere, con il passaggio all'Imu, l'Irpef che si pagava sui redditi fondiari, mentre quelle affittate non ottengono alcuno sconto. Risultato: il proprietario di un bilocale in affitto in zona residenziale passa da un'Ici di 287 euro a un'Imu da 975, con un rincaro del 239,2%, mentre se lo stesso immobile è vuoto l'aumento prodotto dall'Imu è "solo" del 92%, perché l'anno scorso pagava 505 euro (Ici + Irpef al 38%; con aliquota al 43% l'imposta 2011 arrivava invece a 534 euro). Il mega-rincaro a tre cifre tocca anche a negozi, uffici e capannoni, perché i contribuenti Ires non possono ovviamente beneficiare dell'addio all'Irpef sui redditi fondiari. In tempi di crisi per consumi e produzione, l'Imu milanese rischia quindi di assestare un colpo durissimo.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

ItaliaOggi **IMPOSTE E TASSE**

I chiarimenti forniti dal provvedimento delle Entrate sull'imposta sugli immobili esteri **Franchigia Ivie calcolata al lordo** **Tributo non dovuto se l'importo ante-detrazioni è sotto 200** **di Duilio Liburdi**

L'importo di 200 euro per l'imposta sugli immobili esteri va assunto al lordo delle detrazioni previste dalla norma. Per quelli non più detenuti al 31 dicembre si fa riferimento al valore assunto al termine del periodo di detenzione mentre tra le attività finanziarie estere assumono rilevanza anche i finanziamenti, in linea con quanto previsto ai fini del quadro Rw. Sono questi alcuni aspetti che meritano di essere rilevati sulla scorta della lettura del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 5 giugno con il quale è stata data attuazione al pacchetto di norme introdotte dal decreto legge n. 201 del 2011 in materia di imposizione sugli immobili e sulle attività finanziarie detenute da soggetti residenti all'estero (si veda ItaliaOggi di ieri).

Immobili. Il provvedimento ribadisce come la base imponibile per tali beni situati all'estero sia differenziata in relazione alla localizzazione degli stessi:

- per stati Ue e See con scambio di informazioni il valore da assumere è quello catastalmente determinato sulla base della normativa estera:
- per stati fuori Ue (compresa la Svizzera), si assume il costo di acquisto.

Particolari declinazioni sono poi previste nell'ipotesi in cui il bene in questione sia pervenuto per successione o donazione in quanto, a tali fini, assume rilevanza quanto evidenziato in atto. Posto che l'aliquota di imposta da versare in Italia è lo 0.76% sul valore degli immobili come sopra identificato, il contenuto del provvedimento parrebbe muoversi in linea diversa con quanto previsto dalle istruzioni ai fini della identificazione dell'ammontare di quanto dovuto. Si afferma, infatti, che l'imposta in questione non è dovuta qualora l'importo della stessa, prima di applicare le specifiche detrazioni previste, non superi complessivamente 200 euro. Poiché le detrazioni specificatamente previste sono di fatto quelle relative al pagamento di eventuali imposte all'estero di natura patrimoniale (con l'ulteriore aspetto delle imposte sui redditi in relazione a beni Ue o See), parrebbe che l'importo di 200 euro debba essere identificato al lordo di tale scomputo e non come imposta da versare. Questo, come detto, non in linea con quanto affermato nelle istruzioni al modello Unico 2012 e al quadro Rm nello specifico.

Ulteriore aspetto è quello del momento con riferimento al quale assumere il pagamento dell'imposta estera. Il provvedimento si riferisce all'imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nel paese ove sono situati gli immobili. La formulazione letterale farebbe dunque propendere per un concetto di cassa in relazione ai pagamenti effettuati nel corso del 2011 a favore dello Stato estero e non, dunque, ad un concetto di competenza. Inoltre, ai fini della effettiva determinazione del quantum da versare, il provvedimento chiarisce come, in relazione alle imposte sui redditi eventualmente pagate all'estero sui beni in questione la logica sia prima quella di tenere conto di quanto previsto dall'articolo 165 del Tuir e, solo successivamente, scomputare dalla patrimoniale italiana una eventuale eccedenza. Il provvedimento si riferisce anche all'ipotesi in cui il bene, alla fine del periodo di

imposta, non sia più detenuto all'estero. Sotto questo aspetto, la logica dell'imposta sugli immobili esteri differisce dai concetti afferenti il monitoraggio o fiscale che, invece, fa leva esclusivamente sul fatto del possesso del bene alla fine dell'anno. Letteralmente il testo del documento afferma come qualora l'immobile non sia posseduto alla data del 31 dicembre dell'anno si deve fare riferimento al valore dell'immobile rilevato al termine del periodo di detenzione. E' questo un passaggio non chiarissimo in quanto sembrerebbe che si debba fare riferimento al valore di mercato in quel momento ma questo contrasterebbe con le regole generali e con il criterio di proporzionalità in relazione al periodo di possesso.

Attività finanziarie. Molto attese erano anche le indicazioni in merito al pagamento dell'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero. Una prima notazione è relativa alla sostanziale identità che il provvedimento delinea tra quanto il contribuente deve indicare nel quadro Rw e quanto evidenziare nel quadro Rm da assoggettare ad imposta. Per esempio, sono assoggettate a tassazione in base al nuovo tributo quelle attività finanziarie costituite da finanziamenti e, a tale fine, si deve ritenere siano compresi anche i finanziamenti infruttiferi analogamente a quanto era stato affermato ai fini del monitoraggio fiscale. Peraltro, nel provvedimento viene utilizzata una locuzione molto generale in relazione alla ipotesi di ogni altra attività da cui possono derivare redditi di capitale o redditi diversi di natura finanziaria di fonte estera. Al contrario, in relazione ad esempio alle stock option, le stesse non saranno assoggettate al nuovo prelievo nell'ipotesi in cui le stesse non siano cedibili così come non rientrano nell'ambito di applicazione della nuova disposizione quelle fattispecie relative ai versamenti effettuati a titolo di contributi previdenziali.

ItaliaOggi **IMU FACILE**

Sanzioni e interessi esclusi solo per incertezza oggettiva

I contribuenti non sono tenuti a pagare sanzioni e interessi per il versamento dell'acconto Imu solo se gli errori vengono commessi in seguito all'incertezza oggettiva delle norme di legge e sono il frutto della confusione normativa sul corretto adempimento degli obblighi tributari.

Tutti i contribuenti, dunque, sono tenuti a rispettare la data di scadenza per il pagamento dell'imposta fissata per il 18 giugno. In caso di difficoltà legate al pagamento nei termini di legge, è opportuno che gli interessati provvedano al ravvedimento operoso pagando, oltre al tributo dovuto, gli interessi e una mini sanzione.

L'infelice formulazione della norma di legge (articolo 13, comma 12-bis del decreto «salva Italia», 201/2011) può infatti indurre in errore, laddove prevede espressamente che «Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni e interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal presente articolo; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata». Anche la circolare ministeriale (3/2012) ha messo in guardia i contribuenti, segnalando di porre attenzione a questa disposizione che non autorizza affatto comportamenti anarchici, posti in essere in deroga alle regole. Secondo l'interpretazione ministeriale l'esclusione di sanzioni e interessi, nel rispetto del principio della tutela dell'affidamento e della buona fede sancito dallo Statuto del contribuente, si applica «nel caso in cui le novità recate dai criteri di calcolo e di versamento dell'Imu, per l'anno 2012, abbiano comportato errori del contribuente» determinati da oggettive condizioni di incertezza delle norme fiscali. «Ovviamente, al di fuori di detti casi, il mancato pagamento delle rate dell'imposta determina l'applicazione delle disposizioni in tema di sanzioni amministrative tributarie». Per esempio, si commette un errore nel quantificare l'imposta, che ha una sua giustificazione. Oppure il versamento viene effettuato in misura maggiore rispetto al dovuto allo stato o al comune, in relazione alle rispettive quote (50%).

Qualora l'amministrazione comunale dovesse contestare delle violazioni e irrogare le relative sanzioni, il contribuente può impugnare l'atto impositivo dimostrando di essere stato indotto in errore. Di recente, la Cassazione (sentenza 4031/2012) ha affermato che il giudice tributario non deve annullare d'ufficio le sanzioni irrogate dal comune al contribuente per incertezza oggettiva sul significato della legge, in mancanza di un'espressa richiesta. Spetta all'interessato provare che la violazione è stata commessa in seguito alla confusione normativa sul corretto adempimento degli obblighi tributari e dimostrare quali siano gli elementi positivi di confusione che hanno determinato obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione di una normativa, la quale deve comunque contenere una pluralità di prescrizioni, il cui coordinamento appaia concettualmente difficoltoso per l'equivocità del loro contenuto. Del resto, l'articolo 6 del decreto legislativo 472/1997 dispone che non sia punibile l'autore della violazione quando essa è determinata da obiettive condizioni

di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione di una norma di legge oppure da indeterminazione delle richieste di informazioni o dei modelli per la dichiarazione e per il pagamento. Dunque, assume rilevanza l'errore di diritto determinato dall'obiettiva incertezza sul significato della legge. Il contribuente non può essere sanzionato solo se l'ignoranza della legge sia inevitabile (Commissione tributaria provinciale di Avellino, sezione quinta, sentenza 73/2004). L'incertezza rileva anche nei casi in cui nulla può essere rimproverato al cittadino per non aver osservato la legge. L'articolo 10 della legge 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), inoltre, stabilisce che i rapporti tra contribuente e amministrazione debbano essere improntati al principio della collaborazione e della buona fede. Non sono irrogate sanzioni al contribuente qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione, ancorché successivamente modificate, o se il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni o errori dell'amministrazione stessa.

Sergio Trovato

ItaliaOggi del 06/06/2012
IMU FACILE
Risoluzione
Fissati i codici per la p.a.
di Giovanni Galli

Fissati i codici tributo per il versamento, tramite modello «F24EP», dell'imposta municipale propria da parte degli enti pubblici il versamento dell'imposta municipale propria. A provvedervi è la risoluzione n. 53 di ieri dell'Agenzia delle entrate. L'estensione della modalità di versamento «F24EP» era stata decisa con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 25 maggio 2012, è stata estesa la modalità di versamento «F24EP» per consentire agli enti pubblici il versamento dell'Imposta municipale propria (Imu). I codici sono i seguenti: 350E, 351E, 352E, 353E, 354E, 355E, 356E, 357E, 358E. In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta.

APPROFONDIMENTO TRIBUTARIO
Risoluzione Agenzia delle Entrate 5/6/2012, n.53/E

Istituzione dei codici tributo per il versamento, tramite modello "F24EP", dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni

L'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, disciplina l'anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria (IMU).

In particolare, l'articolo 13, comma 12, del citato decreto legge n. 201 prevede che "il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e' effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, ...".

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 25 maggio 2012, è stata estesa la modalità di versamento "F24EP" per consentire agli enti pubblici il versamento dell'imposta municipale propria (IMU).

Per consentire il versamento, tramite modello F24EP, delle somme dovute a titolo di IMU, si istituiscono i seguenti codici tributo:

- "350E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE";
- "351E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE";
- "352E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per i terreni - STATO";
- "353E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE";
- "354E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - STATO";
- "355E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE";
- "356E" - denominato "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - STATO";
- "357E" - denominato "IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";
- "358E" - denominato "IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE".

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. In sede di compilazione del modello F24EP, i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione "IMU" (valore G), con l'indicazione:

- nel campo "codice", del codice catastale del comune nel cui territorio sono situati gli immobili, reperibile nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it;
- nel campo "estremi identificativi", nessun valore; - nel campo "riferimento A" (composto da sei caratteri), nel primo carattere, di un valore a scelta tra "A" (acconto), "S" (saldo), "U" (unica soluzione); nel secondo carattere, di un valore a scelta tra "R" (ravvedimento) oppure "N" (no ravvedimento); nel terzo carattere, di un valore a scelta tra "V" (immobili variati) oppure "N" (immobili non variati); dal quarto al sesto carattere, del numero degli immobili, da 001 a 999;
- nel campo "riferimento B", dell'anno d'imposta cui si riferisce il versamento, nel formato "AAAA".

Venerdì 08 giugno 2012

**Il Sole 24 Ore
PRIMO PIANO**

**Fisco e immobili
I COSTI**

Doppio colpo alle imprese

Gli aumenti «base» e quelli dei Comuni spingono l'Imu fino a +240%

LA CLASSIFICA

Gli incrementi percentuali più rilevanti riguardano Milano, poi Cagliari e Torino

Determinanti i valori catastali

Gianni Trovati

MILANO

La polemica sulle richieste dell'Imu, e quindi anche i pochi correttivi che i Comuni sono riusciti fin qui a introdurre nella tendenza generalizzata al rialzo, si sono concentrate sulle abitazioni: la stangata, però, si profila ancora più dura per negozi e immobili delle imprese, alle prese anche con recessione e crisi dei consumi. A loro le regole generali dell'imposta non risparmiano alcun rincaro e le scelte comunali non sembrano quasi mai riservare un trattamento "su misura". Risultato: per i negozi e gli uffici gli incrementi rispetto alle richieste avanzate dall'Ici fino allo scorso anno arrivano a superare il 240 per cento (cioè: nel 2012 si paga fino a 3 volte e mezza quanto versato nel 2011), mentre ai proprietari di capannoni industriali il debutto della nuova imposta municipale costerà fino al 155% in più (in questo caso, dove si pagava 100 si verserà 255).

Il rischio era stato abbondantemente previsto fin dalla prima lettura del decreto «Salva-Italia», ma Parlamento e Governo non hanno ritenuto di introdurre correttivi nel provvedimento sulle «semplificazioni fiscali» varato in primavera (quello che ha introdotto l'opzione delle tre rate sull'abitazione principale, per intenderci) e le scelte fiscali che le Giunte stanno definendo in vista della prima scadenza del 30 giugno sembrano peggiorare ulteriormente il quadro. Anche dove si è deciso, almeno per ora, di non allontanarsi dalle aliquote di riferimento fissate dalla legge nazionale, comunque, l'Imu colpirà con molta più decisione rispetto all'Ici.

Il primatista del rincaro, fra i grandi centri, è il Comune di Milano, che in questo calcolo è però penalizzato dal fatto che l'Ici fino al 2011 si è mantenuta a livelli decisamente più bassi rispetto alla media nazionale. Passare in un solo anno dal fondo alla cima della montagna della pressione fiscale sul mattone costerà ai proprietari di negozi nel capoluogo lombardo un aumento del 243%, mentre nel caso degli uffici la sassata è del 239%. Sistemati in questo modo piccolo commercio e terziario, l'Imu milanese chiederà invece il 154% in più dell'Ici ai titolari di centri commerciali e capannoni industriali. Le differenze non dipendono però da una strategia comunale, che al momento si limita solo a chiedere a tutti l'aliquota massima del 10,6 per mille: a graduare gli aumenti è la normativa nazionale, che con i nuovi moltiplicatori da applicare alla rendita catastale gonfia del 20% la base imponibile di centri commerciali e capannoni, del 60% quella degli uffici e del 62% quella dei negozi. Il resto arriva dalle nuove aliquote nazionali e, naturalmente, dalle "aggiunte" comunali. Al secondo posto nella graduatoria dei rincari arrivano Cagliari e Torino, città in cui i problemi di bilancio hanno spinto al rialzo anche le aliquote sull'abitazione principale, mantenuta invece al 4 per mille a Milano.

A tradurre le percentuali in euro, però, sono i valori catastali delle città, e in questo caso la classifica cambia. Tutti gli esempi in tabella sono fondati su immobili identici, della classe catastale media di ogni categoria, situati in zone fra loro comparabili (negozi e uffici in centro, capannoni e centri commerciali in periferia). Lo stesso negozio che a Milano paga 722 euro all'anno, però, deve versarne quasi il doppio a Bologna e Firenze e quasi il triplo a Roma, anche se l'aliquota non cambia (è il massimo in tutti e tre i casi). Ad allineare queste differenze ai valori di

mercato dovrebbe pensarci la delega fiscale, che potrebbe arrivare al prossimo consiglio dei ministri: dall'approvazione all'attuazione, però, il cammino è incerto quanto lungo. Non tutto il super-aumento, comunque, si farà sentire al primo appuntamento alla cassa: l'acconto si pagherà ad aliquota standard, con incrementi medi del 90% per negozi e uffici e del 42% per capannoni e centri commerciali: il resto arriverà appena prima di Natale, con il saldo da versare entro il 17 dicembre.

L'effetto			
Gli aumenti prodotti dall'Imu rispetto all'Ici in base alle aliquote ipotizzate dai Comuni			
TIPOLOGIA IMMOBILI:		periferia	
Negozio: 80 metri quadrati in centro		Ufficio: 250 metri quadrati in centro	
Centro commerciale: 5mila metri quadrati in		Capannone: 2mila metri quadrati in periferia	
Immobile	Ici 2011	Imu 2012	Diff. %
MILANO			
Negozio	722	2.476	242,9
Centro commerciale	20.500	52.152	154,4
Ufficio	2.237	7.588	239,2
Capannone	11.528	29.328	154,4
TORINO			
Negozio	780	2.228	185,8
Centro commerciale	18.786	39.825	112,0
Ufficio	2.050	5.794	182,7
Capannone	10.564	22.396	112,0
GENOVA			
Negozio	942	1.654	75,6
Centro commerciale	17.568	22.889	30,3
Ufficio	1.917	3.330	73,7
Capannone	9.879	12.872	30,3
BOLOGNA			
Negozio	1.165	2.853	145,0
Centro commerciale	21.395	38.877	81,7
Ufficio	2.335	5.656	142,3
Capannone	12.031	21.863	81,7
FIRENZE			
Negozio	1.176	2.881	145,0
Centro commerciale	19.307	35.084	81,7
Ufficio	2.107	5.104	142,3
Capannone	10.858	19.730	81,7
PERUGIA			
Negozio	614	1.079	75,6
Centro commerciale	11.654	15.183	30,3
Ufficio	1.272	2.209	73,7
Capannone	6.554	8.539	30,3
ROMA			
Negozio	1.848	4.527	145,0
Centro commerciale	32.527	59.106	81,7
Ufficio	3.549	8.599	142,3
Capannone	18.292	33.239	81,7
NAPOLI			
Negozio	566	1.386	145,0
Centro commerciale	18.612	33.820	81,7
Ufficio	2.031	4.920	142,3
Capannone	10.466	19.019	81,7
PALERMO			
Negozio	430	953	121,8
Centro commerciale	8.697	14.313	64,6
Ufficio	949	2.082	119,4
Capannone	4.891	8.049	64,6
CAGLIARI			
Negozio	598	1.710	185,8
Centro commerciale	9.616	20.387	112,0
Ufficio	1.049	2.966	182,7
Capannone	5.408	11.465	112,0

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati agencies del Territorio e Comuni

ItaliaOggi
IMU FACILE

**Con la nuova imposta locale ridotto a 90 giorni il termine per denunciare gli immobili posseduti
Imu con una sola dichiarazione
Chi ha presentato il modello Ici esentato dall'adempimento
di Sergio Trovato**

Non è tenuto a presentare la dichiarazione Imu chi ha già presentato la dichiarazione Ici, a meno che non siano medio tempore intervenute variazioni che possono riguardare titolarità, struttura, destinazione o valore dell'immobile. Dunque, i contribuenti che hanno già assolto l'obbligo non sono tenuti a ripresentare la dichiarazione. Con la nuova imposta locale viene ridotto a 90 giorni il termine per denunciare al comune gli immobili posseduti, che è piuttosto breve considerato che per l'Ici il termine era legato a quello fissato per la dichiarazione dei redditi. Si poteva infatti presentare il modello approvato con decreto ministeriale l'anno successivo rispetto a quello in cui era sorto il presupposto. Se l'obbligo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione Imu deve essere presentata entro il 1° ottobre di quest'anno. Fermo restando che l'interessato ha sempre a disposizione 90 giorni. Come indicato nella circolare ministeriale 3/2012, «se l'obbligo dichiarativo è sorto, per esempio, il 31 agosto il contribuente potrà presentare la dichiarazione Imu entro il 29 novembre 2012». Mentre per i titolari di fabbricati rurali non censiti in catasto, i 90 giorni decorrono dal 30 novembre 2012, che è il termine ultimo fissato dall'art. 13 del dl «salva Italia» (201/2011) entro il quale i fabbricati iscritti al catasto terreni devono essere trasferiti in quello urbano. L'art. 9 del dlgs 23/2011 stabilisce che oltre al proprietario dell'immobile, sono soggetti passivi il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, il superficiario, l'enfiteuta, il locatario finanziario e il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti reali, poi, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite, in base all'art. 540 del codice civile. Non è soggetto a dichiarare l'immobile, invece, il nudo proprietario. Quindi, è tenuto all'adempimento il possessore di diritto. L'unica eccezione è rappresentata dal coniuge assegnatario dell'immobile, che deve osservare gli adempimenti anche nei casi in cui non sia né proprietario né titolare di altro diritto reale di godimento sul bene. Solo per l'Imu viene attribuita, ex lege, al coniuge assegnatario la titolarità del diritto di abitazione. Per semplificare la vita ai contribuenti, però, non è disposto per la nuova imposta municipale un autonomo obbligo di ripresentare una tantum la dichiarazione. Peraltro, nella circolare 3/2012 del dipartimento delle Finanze del ministero dell'Economia viene posto in evidenza che la lettura coordinata delle varie disposizioni di legge che disciplinano l'Imu fa ritenere che probabilmente verranno ulteriormente ridotte le ipotesi in cui è richiesto di presentare la dichiarazione. L'articolo 13 del decreto Monti, infatti, rinvia a un apposito decreto del ministero dell'Economia e delle finanze sia l'approvazione del nuovo modello di dichiarazione sia l'individuazione dei casi in cui ancora persiste l'obbligo. Del resto, già il decreto ministeriale del 23 aprile 2008 aveva esteso l'esclusione dell'obbligo dichiarativo oltre i casi previsti dall'articolo 37, comma 53 del dl 223/2006. Il contribuente non deve presentare la dichiarazione Imu se gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta sono acquisibili dai comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. L'adempimento è invece richiesto quando: l'immobile viene concesso in locazione finanziaria, un terreno agricolo diventa area edificabile o, viceversa, l'area diviene edificabile in seguito alla demolizione di un fabbricato. Il valore dell'area, che è quello di mercato, deve sempre essere dichiarato dal contribuente, poiché questa informazione non è presente nella banca dati catastale. Invece, l'obbligo non sussiste quando viene alienata un'area fabbricabile, se non ha subito modifiche il suo valore di mercato rispetto a quello dichiarato in precedenza. La dichiarazione, poi, deve essere presentata per gli immobili relativamente ai quali siano intervenute delle modifiche rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento. Infine, vanno sempre denunciate le riduzioni d'imposta sia nel momento in cui si acquista sia quando si perde il diritto al beneficio fiscale.

ItaliaOggi
IMPOSTE E TASSE

Varati i codici per le imposte sulle case e i conti all'estero

Via libera ai codici tributo per pagare l'Ivite e l'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero da italiani residenti. Con risoluzione n. 54/E di ieri l'Agenzia delle entrate ha istituito i codici «4041», «4042» e «4043». Mentre il codice tributo «4043» consente il versamento, tramite F24, dell'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero da persone fisiche residenti nel territorio italiano, i codici «4041» e «4042», permettono alle persone fisiche residenti il versamento dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati, ai sensi dell'art. 19, commi da 13 a 23, del decreto n. 201/2011 convertito con modifiche dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

ItaliaOggi
ENTI LOCALI**Le novità del dl infrastrutture. Per le gare di progettazione gli enti applicano le tariffe professionali Super-compensazioni per i comuni**
Crediti d'imposta utilizzabili senza limiti per le opere pubbliche
di Francesco Cerisano e Andrea Mascolini

Gli enti locali potranno utilizzare senza limiti i crediti di imposta (maturati in relazione ai dividendi distribuiti dalle ex municipalizzate trasformate in spa) per realizzare opere infrastrutturali. Dall'esercizio 2012, infatti, il limite massimo di 516 mila euro dei crediti di imposta compensabili (ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241) non si applicherà agli enti locali che si trovino nella condizione di cui sopra.

E i rimborsi potranno essere destinati a realizzare le infrastrutture necessarie per il miglioramento dei servizi pubblici «nel rispetto degli obiettivi fissati dal patto di stabilità interno». A prevederlo è il decreto legge infrastrutture al vaglio di uno dei prossimi consigli dei ministri.

Ma le novità non finiscono qui. Per le gare di progettazione e direzione lavori le amministrazioni potranno continuare ad applicare le tariffe professionali, in attesa di nuovi parametri che saranno definiti dal ministero della giustizia e dal ministero delle infrastrutture.

Il decreto-legge affronta il tema dei corrispettivi da porre base di gara per le gare di servizi di ingegneria e architettura, a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali disposta dalla legge 27/2012, che non consente più alle amministrazioni di potere stimare correttamente l'importo degli incarichi da affidare. Il problema assume una particolare rilevanza rispetto al fatto che, in assenza di riferimenti, si potrebbero, sottostimando gli importi, anche adottare procedure di affidamento meno trasparenti.

In particolare, si prevede quindi che per calcolare il corrispettivo da mettere in gara, si faccia riferimento ai parametri per i compensi giudiziali previsti dall'articolo 9 della legge 1/2012 e in fase di messa a punto presso il ministero della giustizia con il concerto con il ministero delle infrastrutture. Nel frattempo le amministrazioni potranno continuare ad applicare ancora il dm 4 aprile 2001 per la stima dei corrispettivi e l'articolo 14 della legge 143/49 per l'individuazione delle prestazioni e dei requisiti da chiedere in gara.

Partenariato pubblico-privato. Al fine di superare i problemi connessi alle frequenti modifiche al progetto dell'opera, con conseguenze nefaste sull'equilibrio dei piani economico-finanziari dei Partenariati pubblico-privato (dai grandi interventi di project financing, fino ai più modesti interventi localizzati sul territorio) si rende obbligatoria la conferenza di servizi preliminare, da tenersi sullo studio di fattibilità posto a base di gara: in questa sede le decisioni assunte diventeranno vincolanti per la pubblica amministrazione.

Per la predisposizione degli studi di fattibilità si chiede ai tecnici delle amministrazioni di documentare il possesso di requisiti di professionalità sui temi economico-finanziari; in assenza di tali requisiti e di professionalità adeguate, gli studi potranno essere affidati a terzi con le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici.

Piano nazionale per le città. Viene confermata, anche nell'ultima versione del decreto-legge, la disposizione sul Piano nazionale per le città, che fa perno su una «cabina di regia» cui è demandata la selezione degli interventi da realizzare, proposti dai comuni, per mettere insieme interventi diffusi e isolati, snellire le procedure e coinvolgere gli investitori interessati, con particolare riferimento agli investitori privati.

Al centro del Piano ci saranno gli interventi nelle aree urbane, con particolare riferimento a quelle degradate, a nuove infrastrutture, alla riqualificazione urbana, alla costruzione di parcheggi, alloggi e scuole. Introdotto anche il «contratto di valorizzazione urbana», promosso dalla Cabina di regia in collaborazione con i comuni interessati.

Istituito un apposito Fondo, denominato «Fondo per l'attuazione del Piano sviluppo città» nel quale confluiscono le risorse, non utilizzate o provenienti da revoche, relativamente ad alcuni programmi in materia di edilizia di competenza del ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Si propone di consentire ai comuni di utilizzare i crediti d'imposta relativi ai dividendi distribuiti dalle società di gestione di servizi pubblici locali, maturati dal 2004 in poi per la realizzazione di opere infrastrutturali necessarie per migliorare i servizi pubblici.

Incentivi fiscali per il Ppp. Per agevolare le operazioni di finanza di progetto (Ppp), è previsto un incentivo fiscale alla sottoscrizione di obbligazioni di progetto con l'aliquota di ritenuta sugli interessi agevolata al 12,50% prevista per i titoli di stato, oltre al trattamento fiscale degli interessi pagati dal concessionario sui project bond nella stessa misura di quello degli interessi pagati sui finanziamenti bancari.

Project bond. Si prevede inoltre l'inapplicabilità, alle operazioni di emissione di project bond dell'ordinario regime di imposizione indiretta e si chiarisce che l'emissione di obbligazioni di progetto può essere utilizzata anche per il rifinanziamento di precedenti debiti prima della relativa scadenza.

Si potranno quindi prima concedere prestiti ponte a e successivamente strutturare e collocare project bond.

Per quel che riguarda la semplificazione e lo snellimento dei procedimenti in materia edilizia, si interviene sull'articolo 19 della legge 241/90 (procedimento amministrativo) estendendo la modalità di semplificazione, oltre che ai pareri, a tutti gli atti preliminari di altri enti od organi appositi.

Inoltre la stessa previsione di semplificazione procedimentale di principio si prevede espressamente per la dia, mediante la modifica dell'art. 23 del testo unico dell'edilizia, dettando regole di semplificazione analoghe sia che si richieda la dia, sia che si applichi, secondo la disciplina regionale, la Scia.

ItaliaOggi
ENTI LOCALI
Rgs approva i prospetti per il 2012-2014
Vincoli di bilancio estesi ai mini-enti
di Eugenio Piscino

La Ragioneria generale dello stato ha adottato il decreto relativo alla determinazione degli obiettivi programmatici del patto di stabilità interno, per il triennio 2012/2014. I prospetti, disponibili sul sito internet del ministero delle finanze, debbono essere trasmessi entro 45 giorni dalla data di pubblicazione del decreto in G.U. La legge di stabilità per l'anno 2012 dispone, al comma 19 dell'articolo 31, che i comuni con popolazione superiore ai 5 mila abitanti e le province trasmettono, al Dipartimento della ragioneria generale, il prospetto dimostrativo dell'obiettivo programmatico, per il triennio, utilizzando, per l'invio, esclusivamente il sistema web. Il mancato inoltre costituisce inadempimento alle disposizioni del patto di stabilità e sottopongono l'ente locale alle sanzioni previste in tale caso. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 31 citato, la determinazione dell'obiettivo del saldo finanziario si ottiene applicando alla media della spesa corrente registrata nel triennio 2006/2008 le percentuali indicate nella norma - 15,60% per il 2012 per i comuni. L'obiettivo così ottenuto, al fine di evitare che lo sforzo maggiore sia sostenuto dagli enti maggiormente dipendenti dai trasferimenti statali, è corretto per annullare gli effetti peggiorativi derivanti dalla riduzione dei trasferimenti erariali fissata dal comma 2 dell'articolo 14 del dl n. 78/2010. Nulla viene disposto per l'ulteriore decurtazione dei trasferimenti, in termini di fondo sperimentale di riequilibrio decisa con la manovra Salva Italia. Il risultato, così ottenuto, potrà essere oggetto di ulteriore modifica sulla base del decreto interministeriale che individua gli enti virtuosi e gli enti non virtuosi. Infine tale obiettivo potrà essere, ulteriormente, modificato nel caso in cui la regione interviene a favore degli enti locali del proprio territorio, con il cosiddetto patto regionale verticale e orizzontale. Il decreto della Ragioneria generale dello stato chiarisce che, a decorrere dal 2013, anche i comuni con popolazione compresa tra i mille e i 5 mila abitanti trasmettono le informazioni concernenti gli obiettivi programmatici del patto di stabilità interno, per il biennio 2013/2014. Tali enti, in fase di predisposizione del bilancio pluriennale dovranno tener conto dei vincoli al proprio saldo, espresso in termini di competenza mista. Sulla piattaforma web, per questi comuni, è stato predisposto un modello di calcolo del Patto.

.....
Sabato 09 giugno 2012

Il Sole 24Ore
NORME E TRIBUTI
Imposta sugli immobili. Selva di bonus legati a requisiti oggettivi o alla qualifica di imprenditore
agricolo professionale
Pagano anche le abitazioni rurali
Le agevolazioni scattano sui fabbricati strumentali e sui terreni degli agricoltori
ALLOGGIO DEI LAVORATORI

Sulle case utilizzate dai dipendenti dell'azienda agricola per almeno 100 giorni all'anno scatta l'aliquota dello 0,2 per cento
Tonino Morina Gian Paolo Tosoni

La determinazione del primo acconto dell'Imposta comunale per i proprietari di terreni agricoli e fabbricati rurali presenta un numero impressionante di variabili.

Relativamente ai terreni, nell'esempio illustrato qui a fianco, si è immaginato un proprietario di un terreno a cui è stata attribuita una rendita di reddito dominicale di 2.000 euro e quindi la base imponibile Imu si ottiene moltiplicando tale rendita rivalutata del 25% e moltiplicata per il coefficiente 110; inoltre si rende applicabile la riduzione della base imponibile per scaglioni fino all'importo di 32.000 euro.

L'imposta è dovuta per metà allo Stato e per metà al Comune con l'aliquota ordinaria del 7,6 per mille. Se il terreno fosse posseduto da un soggetto non coltivatore, la base imponibile sarebbe stata determinata con il coefficiente 135. Qualora il terreno fosse situato in zona di collina o di montagna (circolare 9/93), l'imposta non sarebbe stata versata.

Poi c'è la gamma dei fabbricati rurali. L'abitazione rurale, se utilizzata come residenza principale dal proprietario, segue le medesime regole di quelle urbane. Quindi: rivalutazione del 5 per cento, moltiplicatore pari a 160 e aliquota del 4 per mille. Spetta ovviamente la detrazione di 200 euro. Nell'esempio, partendo da una rendita di 500 euro, si arriva a una rata di euro 68, pari al 50 per cento dovuta interamente al Comune.

Abbiamo infine rappresentato il caso di un fabbricato rurale strumentale già iscritto in Catasto con una rendita di euro 2.100; tale rendita viene rivalutata del 5 per cento e poi moltiplicata per il coefficiente 60. In questo caso, l'imposta complessivamente dovuta nella misura di euro 264 (tutta al Comune), viene versata in misura pari al 30%, per euro 79, rinviando il saldo del 70 per cento a dicembre. Se il predetto fabbricato fosse situato in un Comune montano o parzialmente montano (sulla base degli elenchi Istat) l'imposta non sarebbe dovuta del tutto.

I fabbricati rurali, siano essi strumentali o abitativi, che non risultano iscritti nel Catasto urbano non versano il primo acconto dell'imposta; in questi casi, l'imposta sarà versata in un'unica soluzione entro il 17 dicembre, dopo aver eseguito l'accatastamento entro il 30 novembre 2012. La circolare ministeriale 3/2012 ha precisato che non ha effetto la norma contenuta nell'articolo 13 del DL 201/2011 che prevede, in questi casi, di adottare la rendita catastale di una costruzione «similare».

Vi è poi (non riportata nell'esempio) l'ipotesi della abitazione rurale utilizzata dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato oppure a tempo determinato per un numero di oltre 100 giornate annue. In questo caso, la base imponibile viene determinata come per qualsiasi altra abitazione, ma l'aliquota di imposta è pari al 2 per mille in quanto questa fattispecie viene assimilata ai fabbricati strumentali. Le abitazioni rurali sono soggette all'imposta anche se sono situate in zone montane.

L'esempio di compilazione per terreni e fabbricati rurali

DELEGA IRREVOCABILE A: _____

AGENZIA _____ PROV. _____

Mod. F24 Semplificato

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO
PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE: R | S | S | M | R | A | 5 | 3 | M | 1 | 8 | D | 7 | 6 | 8 | S

DATI ANAGRAFICI: ROSSI MARIO

data di nascita: 1 | 8 | 0 | 8 | 1 | 9 | 3 | M | FRANCOFONTE | S | R

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare: _____

MOTIVO DEL PAGAMENTO

Sezione	cod. tributo	codice ente	navv.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	detrazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
EL	3914	D768			X		1		2012	0,00	486,00	0,00
EL	3915	D768			X		1		2012	0,00	486,00	0,00
EL	3913	H604			X		1		2012	0,00	79,00	0,00
EL	3912	D768			X		1	0101	2012	100,00	68,00	0,00

EURO + 1.119,00

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE: _____

DATA: _____

Pagamento effettuato con assegno bancario/postale
 circolare/vaglia postale

n.ro _____

tratto / emesso su _____

cod. ABI _____ CAB _____

DELEGA IRREVOCABILE A: _____

AGENZIA _____ PROV. _____

Mod. F24 Semplificato

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO
PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE: R | S | S | M | R | A | 5 | 3 | M | 1 | 8 | D | 7 | 6 | 8 | S

DATI ANAGRAFICI: ROSSI MARIO

data di nascita: 1 | 8 | 0 | 8 | 1 | 9 | 3 | M | FRANCOFONTE | S | R

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare: _____

MOTIVO DEL PAGAMENTO

Sezione	cod. tributo	codice ente	navv.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	detrazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
EL	3914	D768			X		1		2012	0,00	486,00	0,00
EL	3915	D768			X		1		2012	0,00	486,00	0,00
EL	3913	H604			X		1		2012	0,00	79,00	0,00
EL	3912	D768			X		1	0101	2012	100,00	68,00	0,00

EURO + 1.119,00

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE: _____

DATA: _____

Pagamento effettuato con assegno bancario/postale
 circolare/vaglia postale

n.ro _____

tratto / emesso su _____

cod. ABI _____ CAB _____

LEGENDA

- 1 Per il pagamento dell'Imu va indicato il codice «EL» (Enti Locali)
- 2 Va indicato il «codice catastale» del Comune
- 3 Chi paga a giugno e dicembre, deve scrivere «0101»; le Entrate fanno comunque salvi i vecchi modelli già compilati senza questo dato
- 4 Va indicato l'importo dell'Imu dovuta in acconto, al netto della detrazione (l'acconto in questo caso è il 50% dell'Imu annua calcolata con le regole statali)
- 5 In alto si deve indicare gli estremi dell'istituto di credito cui delegare il pagamento
- 6 Nella parte che resta alla banca si indica l'Iban del conto corrente se si chiede l'addebito diretto

Il Sole 24Ore
NORME E TRIBUTI
Fabbricati «asserviti» al fondo
Fattorie e cascine tutte con la rendita entro il 30 novembre
Franco Guazzone

Da quando è entrato in vigore l'articolo 13, comma 1, del DI 201/2011, convertito dalla legge 214/2011, (anticipazione dell'Imu al 2012), che obbliga i possessori di fabbricati rurali, già iscritti senza rendita al Catasto dei terreni, a dichiararli al Catasto dei fabbricati, capita sempre più spesso che venga avviata la pratica, con

proposta di rendita. Il termine è quello del 30 novembre 2012, a norma del comma 14-ter dello stesso articolo 13, in quanto i predetti immobili, sono soggetti all'Imu propria per l'anno d'imposta 2012.

In particolare, si tratta di fabbricati asserviti ai terreni agricoli, a destinazione abitativa e strumentale, in precedenza esenti per ruralità, in quanto il loro reddito è già compreso in quello dei terreni medesimi, ai sensi dell'articolo 96, del Regolamento Rd 1539/1933, come modificato dalla legge 29 giugno 1939 n. 976, circostanza trascurata dal decreto legislativo 23/2011, istitutivo dell'imposta.

Per questi edifici, isolati o raggruppati nelle cascine rurali ma ubicati in aperta campagna, sorgono notevoli problemi per l'accatastamento, in quanto per trovare immobili simili comparabili, talvolta è necessario ricorrere a quelli dei centri abitati, assai distanti.

Infatti l'accatastamento, col solo Docfa, trattandosi di immobili già esistenti nella mappa, presenta un primo problema, in quanto spesso manca la denominazione stradale e il numero civico, per cui è necessario precisare nella casella del Docfa, al posto della via, la dicitura «toponomastica non presente, via non codificata», che il programma Docfa accetta, previa indicazione nello spazio relativo alla relazione.

Superato questo problema formale, il tecnico operatore, predisposta la planimetria, attribuita la categoria e calcolata la consistenza a vani, se fabbricato abitativo, o a metro quadrato se strumentale, deve fare una ricerca a tappeto nell'abitato più vicino, dello stesso Comune, ovvero della stessa Provincia, ai sensi del l'articolo 11, comma 2, della legge 154/88, per trovarne uno censito, a cui comparare l'edificio da dichiarare.

In merito all'attribuzione della categoria, qualora mancassero le tariffe per la A/6 (fabbricato abitativo), o si dovesse attribuire anziché la D10, la categoria D/1 per impianti eolici o fotovoltaici, non ci sono problemi, secondo quanto previsto dalla circolare 3/DF/2012.

In ogni caso, tuttavia, per questi edifici è necessario allegare al Docfa anche una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di cui all'articolo 46 della legge 445/2000, compilando il modello scaricabile dal sito www.agenziaterritorio.gov.it, pubblicato col Comunicato del 21 settembre 2011, dall'agenzia del Territorio, ovvero richiedibile presso gli uffici provinciali dell'Agenzia stessa, col quale il possessore dichiara che il fabbricato possiede i requisiti di ruralità fin dal 1° gennaio del 2007.

Tale dichiarazione servirà soprattutto a evitare che i Comuni possano richiedere il versamento dell'Ici del quinquennio precedente al 2012.

Peraltro, per questi fabbricati, il versamento dell'imposta è rinviato al 17 dicembre 2012, in unica soluzione.

Il Sole 24Ore NORME E TRIBUTI

Imposta sugli immobili. La maggioranza dei municipi decide di assimilare all'abitazione principale le case delle persone ospitate in istituto

Dai Comuni sconti Imu per gli anziani

Quasi assenti le agevolazioni per i fabbricati di proprietà di cittadini residenti all'estero

Gianni Trovati

MILANO

Praticamente tutti i sindaci si ricordano degli anziani lungodegenti, quasi nessuno dedica un pensiero ai residenti all'estero, e sulle agevolazioni per canoni concordati o liberi (in quest'ultimo caso, in realtà, sotto forma di penalizzazioni per le case sfitte) si fa quel che si può con le risorse disponibili. Risorse che limitano anche la "fantasia" locale sugli sconti per categorie diverse, non previste dalla legge nazionale ma possibili in virtù dell'autonomia regolamentare.

In molte città delibere e regolamenti Imu sono ancora in corso di elaborazione (e giusto ieri l'associazione nazionale dei Comuni è tornata a chiedere al ministro dell'Interno Anna Maria Cancellieri un nuovo rinvio dei termini per l'approvazione dei bilanci preventivi, oggi fissato al 30 giugno), ma il quadro delle decisioni al riguardo emerge abbastanza chiaro dalle scelte già assunte oppure in via di definizione nei capoluoghi.

Anziani e disabili

La possibilità di assimilare all'abitazione principale le case non locate di proprietà di anziani o disabili che risiedono in strutture di lungodegenza, prevista dal correttivo introdotto con la legge di conversione al decreto fiscale, è stata resa operativa solo dalla circolare 3/2012 del dipartimento Finanze: la norma, infatti, non univa la possibilità di assimilazione alla decadenza della quota erariale, con un meccanismo che avrebbe portato i Comuni a dover rinunciare praticamente a tutto il gettito su questi immobili. Grazie all'intervento del dipartimento Finanze, le assimilazioni scelte dai Comuni equiparano del tutto gli immobili di anziani o disabili lungodegenti alle abitazioni principali, per cui questi soggetti pagheranno integralmente al Comune l'imposta prodotta da aliquota agevolata e detrazione di 200 euro. Una situazione, questa, che si sta verificando nella stragrande maggioranza delle città: a Bologna e Palermo la delibera non lo prevede ma l'agevolazione può essere disciplinata anche dal regolamento Imu.

Residenti all'estero

Molto diversa la situazione che si prefigura per questa categoria di contribuenti. L'assimilazione è totale anche per le loro case (anche in questo caso, purché non locate), ma le amministrazioni locali che hanno deciso di applicarla sono una ristretta minoranza. Tra le città censite nella tabella che pubblichiamo qui a fianco, solo Ancona ha già previsto espressamente questa misura, che potrebbe comunque riproporsi in altri regolamenti. Sembra evidente, comunque, che la condizione dei proprietari che risiedono all'estero per motivi di lavoro appaia politicamente meno delicata di quella di anziani o disabili ricoverati.

Case in affitto

Sulle locazioni, e in particolare quelle a canone concordato, le scelte comunali possono al massimo intervenire a ridurre il danno prodotto dalle regole generali dell'Imu, che equiparano (al rialzo) tutte gli immobili diversi dalla prima abitazione. Nel tentativo di graduare il prelievo, alcuni Comuni stanno introducendo aliquote su misura per i canoni concordati, ma l'effetto dipende ovviamente dalla distanza rispetto alle aliquote generali: a La Spezia, per esempio, i canoni concordati pagano il 4,6 per mille, contro il 6 per mille dei canoni liberi destinati ad abitazione principale del conduttore e il 9 per mille degli altri (10,6 per mille per le case sfitte), mentre ad Arezzo o a Milano lo sconto di aliquota che si profila è intorno all'1 per mille, e ha quindi un valore più politico che economico. Oltre alle regole ad hoc per le locazioni destinate a prima casa (anche Trieste è tra le città che le prevede) più di un Comune sta inoltre introducendo aliquote differenziate per le case concesse gratuitamente a familiari.

Le scelte locali

Le decisioni sulle agevolazioni previste dalle delibere comunali già approvate o definite

● Prevista ● Non prevista

Comune	Assimilazione per anziani ricoverati	Assimilazione per residenti all'estero	Agevolazioni canoni concordati	Penalizzazioni per case sfitte	Comune	Assimilazione per anziani ricoverati	Assimilazione per residenti all'estero	Agevolazioni canoni concordati	Penalizzazioni per case sfitte
Ancona	●	●	●	●	La Spezia	●	●	●	●
Aosta	●	●	●	●	Milano	●	●	●	●
Arezzo	●	●	●	●	Palermo	●	●	●	●
Bologna	●	●	●	●	Parma	●	●	●	●
Brindisi	●	●	●	●	Pavia	●	●	●	●
Cagliari	●	●	●	●	R.Emilia	●	●	●	●
Cuneo	●	●	●	●	Roma	●	●	●	●
Cuneo	●	●	●	●	Siena	●	●	●	●
Firenze	●	●	●	●	Trieste	●	●	●	●

Il Sole 24Ore
NORME E TRIBUTI
Lavori con la Dia e aggiornamenti in Catasto
Con l'ampliamento aumenta la base imponibile
IL TERMINE
La denuncia di variazione va presentata all'ufficio entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori
Franco Guazzone

Con gli ampliamenti cambia anche l'Imu. Molto frequenti sono i casi di possesso di villette che, per necessità familiari, devono essere ampliate in senso verticale (sopralzi o recuperi di sottotetto) od orizzontale (aggiunta di locali in contiguità a quelli esistenti al piano terreno), entrambi realizzabili con la Dia (Denuncia inizio attività). Con l'introduzione recente della Scia (Segnalazione certificata di inizio attività, articolo 5 del DL 790/2011) è anche possibile iniziare i lavori contestualmente alla presentazione della pratica in Comune.

Avviati comunque i lavori e ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, allo sportello unico comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Dia, allegando la ricevuta di presentazione della variazione catastale, come disposto dall'articolo 1, comma 558, della legge 311/ 2004, per ottenere il rilascio del certificato di agibilità, di cui all'articolo 24, lettera b) del Dpr 380/2001.

In particolare, la denuncia di variazione deve essere prodotta entro 30 giorni, dal momento in cui i fabbricati o loro porzioni, sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati (articolo 28 del Rdl 652/39, come modificato dall'articolo 34-quinquies del Dl 4/2006).

La denuncia relativa alla sopraelevazione, prevede pertanto la presentazione di una variazione catastale, da commissionare a un tecnico iscritto agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili e agrari, agrotecnici, mediante il programma Docfa, fornito dall'agenzia del Territorio, con cui dovrà essere proposta una rendita catastale, ai sensi dell'articolo 1 del Dm 701/94, che l'ufficio provinciale dell'Agenzia medesima potrà rettificare, entro i successivi 12 mesi, ma subito utilizzabile ai fini civili e fiscali.

Nel secondo caso invece, per l'ampliamento dell'area orizzontale («di sedime») del fabbricato, con l'aggiunta di locali al piano terreno, la procedura da seguire è la stessa della sopraelevazione, con l'aggiunta però dell'aggiornamento della mappa, col programma Pregeo, mediante incarico a un tecnico abilitato.

A questo punto, l'Imu dovrà essere calcolata con la nuova rendita, a partire dal momento in cui il fabbricato è agibile (di norma all'ultimazione dei lavori).

Il Sole 24Ore NORME E TRIBUTI

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore Sconto per i figli conviventi anche se studiano fuori sede

Figlio fuori Comune con meno di 26 anni

Mia figlia è iscritta all'università fuori dal Comune di residenza, pur vivendo in casa con noi: ho diritto alla detrazione della figlia avendo questa un'età minore di 26 anni?

R La disciplina sull'Imu consente di fruire della detrazione di 50 euro per il figlio al di sotto di 26 anni «purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale».

Ciò che rileva non è la sede dell'università, che può trovarsi in un Comune diverso da quello di residenza, quanto la doppia circostanza che la figlia abbia la «dimora abituale» e la «residenza anagrafica»

nella stessa abitazione dei genitori. Se manca anche solo uno dei due requisiti, non è possibile fruire della detrazione di 50 euro. Secondo il dipartimento

delle Finanze, comunque, la situazione va valutata di volta in volta, ma in questo caso, in cui la figlia vive comunque con i genitori, la detrazione spetta sicuramente.

Terreno in comodato a nipote coltivatore

Non sono coltivatore, ma possiedo dei terreni agricoli che ho concesso in comodato gratuito a mio nipote (che è un piccolo imprenditore agricolo con partita Iva).

Quale coefficiente moltiplicatore devo applicare al reddito dominicale rivalutato del 25 per cento?

R La base imponibile viene determinata con il coefficiente 135. Infatti, il proprietario non rispetta le condizioni di cui all'articolo 13, comma 5, del Dl 201/2011 che impongono la qualifica di imprenditore agricolo professionale e che consentono l'applicazione del moltiplicatore agevolato pari a 110.

Pagamenti diversi con più proprietari

Un'abitazione principale è di proprietà per 2/3 del marito e per 1/3 della moglie. Figlia e moglie sono a carico del marito. L'Ici veniva versata per il 100% dal marito: vale lo stesso principio anche per l'Imu?

La detrazione, altrimenti, deve comunque essere divisa in parti uguali anche per la figlia, benché sia a carico di solo uno dei coniugi?

R Ciascun comproprietario, anche se coniuge a carico, è tenuto a effettuare il proprio versamento dell'Imu. Nel caso del lettore, la detrazione di 200 euro, maggiorata di 50 euro, se la figlia convive e non ha più di 26 anni, deve essere divisa a metà tra i due comproprietari.

Casa acquistata ma in ristrutturazione

Sto per acquistare un immobile come prima casa, ma devo ristrutturarlo e, quindi, continuo a vivere a casa dei genitori; occuperò l'appartamento solo a lavori finiti. Per l'Imu, come mi devo comportare?

R Fino a quando non trasferisce la residenza e la dimora nel nuovo appartamento lo stesso sarà soggetto a Imu ad aliquota ordinaria, che – per questo primo acconto – è pari allo 0,76 per cento.
Risposte a cura di Luciano De Vico, Luigi Lovecchio e Gian Paolo Tosoni

La proprietà intellettuale degli articoli è delle fonti (quotidiani od altro) specificate all'inizio degli stessi; ogni riproduzione totale o parziale del loro contenuto per fini che esulano da un utilizzo di Rassegna Stampa è compiuta sotto la responsabilità di chi la esegue; FINANZA LOCALE MANAGEMENT s.r.l. declina ogni responsabilità derivante da un uso improprio dello strumento o comunque non conforme a quanto specificato nei contratti di adesione al servizio.