

Novità IMU: in arrivo le semplificazioni complicate

7 maggio 2012

Il **complicato decreto legge n. 16/2012 sulle semplificazioni fiscali** (mai nessun titolo è apparso così ironico) è diventato legge.

Ecco nel dettaglio le **principali novità che riguardano l'IMU** e i ritocchi (per modo di dire) **in tema di nucleo familiare, coniuge assegnatario dell'immobile, dichiarazione IMU, immobili ex IACP, anziani, cooperative edilizie, immobili storici, inabitabili e inagibili, aliquote e versamenti**. E adesso gli operatori attendono le circolari con le puntualizzazioni circa una serie di casi e situazioni, con il precedente storico dell'ICI che ha impiegato un tempo infinito per chiarire una casistica altrettanto infinita.

Nucleo familiare

Non sarà possibile fruire della detrazione fissa di € 200,00 per più di un'abitazione nella quale risiedano e dimorino il proprietario e il suo nucleo familiare. A seguire una specificazione che ha il merito di confondere le idee: "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 per le pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile". A pensarci bene il nucleo familiare che si divide è una contraddizione in termini. Se si tratta di un figlio che va a vivere da un'altra parte (anche nello stesso comune) è evidente che costituisce un altro nucleo familiare. La situazione è diversa nel caso in cui siano il marito e la moglie a dividersi (senza separazione legale). In quest'ultimo caso la norma interviene per evitare che i due coniugi possano fruire di agevolazioni per più immobili. Tuttavia la norma interviene solo se le due abitazioni si trovano nel medesimo comune. Di converso pare possibile che i due coniugi possano dimorare e risiedere in due case situate in due comuni diversi, ognuno con le proprie agevolazioni (aliquota ridotta e detrazione).

Diritto di abitazione al coniuge assegnatario

Il decreto interviene riconoscendo ai soli fini IMU il diritto di abitazione in capo al coniuge assegnatario in caso di separazione. In questa maniera l'IMU è a carico del coniuge cui viene assegnata la casa il quale dovrà procedere ad effettuare i calcoli con le agevolazioni spettanti e a versare il dovuto. Ci si chiede se l'altro coniuge (quello non assegnatario) possa fruire delle agevolazioni per un altro immobile, anche nello stesso comune, dove ha stabilito la dimora e la residenza.

Dichiarazione IMU

Il decreto fissa la scadenza della dichiarazione IMU entro 90 giorni dal possesso o dalla variazione. La prima dichiarazione va inviata entro il 30 settembre 2012. Dal 1° ottobre la scadenza è di 90 giorni. È previsto un decreto del MEF che dovrà chiarire molti aspetti a partire dal rapporto con la dichiarazione ICI già presentata, se resta attuale il meccanismo del modello unico informatico adottato dai notai, la rilevanza delle modifiche nella definizione di abitazione principale che potrà costringere molti contribuenti a ri-presentare la dichiarazione e infine la scadenza per quanto concerne i casi di prossimità (per esempio compravendita al 29 settembre 2012).

Immobili di interesse storico

La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili vincolati ai sensi del d. lgs. 42/2004.

Immobili inagibili e inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili dichiarati inagibili e inabitabili. Tale condizione è accertata dall'ufficio tecnico con perizia a carico del proprietario o in alternativa con dichiarazione sostitutiva ex decreto 445/2000. Al riguardo è previsto che i Comuni possono disciplinare le condizioni di fatiscenza non superabili con interventi di manutenzione.

Altri correttivi

Lo Stato rinuncia alla quota erariale sugli immobili ex IACP, su quelli delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e sulle abitazioni possedute dagli anziani e disabili dimoranti presso istituti di ricovero. La finalità è favorire i Comuni che così potranno deliberare un trattamento di favore per i casi indicati.

Aliquote e versamenti

È l'aspetto maggiormente imprevedibile grazie a una serie di variabili che complicano i calcoli con il rischio di doverli continuamente rifare. Il primo versamento va effettuato il 18 giugno applicando le aliquote di riferimento:

- 0,4% per le abitazioni principali e pertinenze;
- 0,76% per gli altri immobili;
- 0,2% per i fabbricati rurali strumentali.

Poi le strade si dividono a seconda che l'immobile in oggetto sia abitazione principale o meno:

- Nel primo caso il decreto prevede la facoltà delle tre rate (18 giugno, 17 settembre, 17 dicembre) nella misura del 33% con aliquota standard e detrazione, e conguaglio a dicembre;
- Per gli altri immobili diversi dall'abitazione principale il pagamento avviene in due rate: a giugno il 50% calcolato ad aliquota standard, il resto a dicembre a conguaglio;
- I fabbricati rurali strumentali già iscritti versano il 30% a giugno e il restante a conguaglio a dicembre;
- I fabbricati rurali strumentali in corso di accatastamento (domanda entro il 30 giugno, rendita attribuita entro il 30 novembre) versano tutto a dicembre.

L'aspetto più strano è che i contribuenti dovranno, per come è formulata la norma, versare l'acconto in base alle aliquote standard anche se il Comune dovesse aver deliberato le aliquote e i regolamenti.

L'aspetto più incredibile, legato al fatto curioso che "prima si paga e poi si capisce quanto si doveva pagare", è che il contribuente potrà trovarsi a fine anno a credito o con forte debito a seconda delle scelte che i comuni opereranno.

L'aspetto più insopportabile è che la rateazione dell'acconto in tre parti, introdotta "per andare incontro alle esigenze della famiglia", si tradurrà in un aggravio in quanto le famiglie entro settembre dovranno anticipare il 66% di quanto dovuto rispetto al 50% previsto per l'altra modalità.

L'aspetto più imprevedibile è l'infittirsi delle date a fine anno con le conseguenti implicazioni. I comuni potranno intervenire sulle aliquote e i regolamenti sino al 30 settembre. Lo Stato potrà intervenire sulle aliquote sino al 10 dicembre (appena sette giorni prima la scadenza del saldo). Se ciò dovesse accadere sarà necessario rifare integralmente i calcoli anche per tenere conto della quota erariale rispetto a quella comunale.

In sintesi:

il 18 giugno si paga l'acconto, il 17 settembre si paga la seconda rata dell'acconto per le abitazioni principali, il 17 dicembre si conguaglia il tutto. Nel frattempo entro il 30 settembre i Comuni decidono le aliquote, prima del 10 dicembre arriva lo Stato ridefinire le aliquote di base (mettendo in fuorigioco i Comuni che non potranno a loro volta rivedere le scelte). Al momento del saldo il contribuente calcola l'imposta e conguaglia con quanto già versato tenendo distinta la parte che va allo Stato da quella che va ai Comuni con l'avvertenza che se dovesse arrivare una revisione delle aliquote di base si dovrà rifare tutto daccapo. Il versamento avverrà con modello f24 e per complicarci la vita è possibile dal 1° dicembre il versamento con bollettino postale.