

Chiarimenti IMU: ecco la circolare del MEF

25 maggio 2012

Con una **circolare** di 64 pagine accompagnata da 57 slide esplicative, contribuenti e professionisti hanno tutti gli elementi per poter finalmente calcolare l'**IMU**. E' una circolare corposa che cerca di spiegare il nuovo tributo nato dalla fretta di porre rimedio ai conti disastrosi e che contiene una serie di difetti solo in parte affrontati nella stessa circolare.

La circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 emanata dal Dipartimento delle Finanze del MEF fa luce sull'oggetto dell'IMU, i presupposti soggettivo e oggettivo, le modalità di calcolo dell'IMU, le agevolazioni, le esenzioni e le detrazioni e soprattutto affronta i casi più diffusi relativi all'abitazione principale e pertinenze, alle modalità di applicazione delle agevolazioni per categorie particolari di fabbricato o terreno e la dichiarazione IMU. Tra le indicazioni di maggiore interesse contenute nel documento di prassi vanno segnalate:

1. L'IMU sostituisce l'ICI e l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e relative addizionali dovute con riferimento ai **redditi fondiari riguardanti i beni non locati**. E' stato precisato che la locuzione "beni non locati" ricomprende sia i fabbricati che i terreni.
2. Il documento individua la **definizione di abitazione principale**. Questa deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. In tal caso, le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione, ciascuna per la propria rendita. Il contribuente può scegliere quale unità immobiliare destinare ad abitazione principale, con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni IMU per questa previste. Le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune per tali tipologie di fabbricati. Il contribuente non può, quindi, applicare le agevolazioni per più di una unità immobiliare, a meno che non abbia preventivamente proceduto al loro accatastamento unitario.
3. Le **pertinenze dell'abitazione principale**: rientra nel limite massimo delle tre pertinenze (una per ogni tipologia C/2, C/6 e C/7) anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale. Entro tale limite, il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare il regime agevolato. Il documento si preoccupa di chiarire il concetto con alcuni esempi:
 - il contribuente che possiede 3 pertinenze di cui una cantina accatastata come C/2 e due garage classificati come C/6 dovrà individuare fra questi ultimi la pertinenza da collegare all'abitazione principale.
 - Se, però, la cantina risulta iscritta congiuntamente all'abitazione principale, il contribuente deve applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa da C/2, poiché in quest'ultima rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale. Le eventuali ulteriori pertinenze sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

- Nel caso in cui due pertinenze (di solito la soffitta e la cantina) siano accatastate unitamente all'unità ad uso abitativo, in base alle norme tecniche catastali, la rendita attribuita all'abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse. Pertanto, poiché dette pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe in categoria C/2, per rendere operante la disposizione in esame, il contribuente può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7.
4. **L'aliquota e la detrazione per l'abitazione principale** e per le relative pertinenze devono essere uniche per nucleo familiare indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti. Anche qui abbiamo degli esempi.
 - Se nell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato ad abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei coniugi (non legalmente separati) poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso Comune, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo ad uno dei due coniugi.
 - Nell'ipotesi in cui sia un figlio a dimorare in altro immobile nello stesso Comune, e, quindi, costituisce un nuovo nucleo familiare, il genitore perde solo l'eventuale maggiorazione della detrazione.
 - Non ci sono restrizioni invece nel caso in cui i due coniugi abitano in immobili ubicati in Comuni diversi (per esempio per esigenze lavorative).
 5. Per quanto concerne l'ulteriore **detrazione di € 50,00** per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, la circolare snocciola una serie di precisazioni ed esempi da cui si rilevano le modalità per considerare l'età, l'irrilevanza della condizione di figlio fiscalmente a carico nonché una serie di casi concreti per la fruizione dell'agevolazione che la legano sia al possesso del diritto reale che alla condizione di genitorialità.
 6. Per quanto concerne i terreni (si veda anche il contributo **"IMU e agricoltura: terreni agricoli e fabbricati rurali" di Massimo D'Amico**) va segnalato che la disciplina dell'IMU mutua dall'ICI una specifica esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate (cfr. art. 15 della L. n. 984/77 – art. 7, comma 1, lett. h del DLgs. n. 504/92 – art. 9, comma 8 del DLgs. n. 23/2011 – art. 13 del DL n. 201/2011). La circolare conferma che, fino all'emanazione del Decreto interministeriale (art. 4, comma 5-bis, del DL n. 16/2012), si continua a fare riferimento all'elenco dei Comuni collinari e montani allegato alla **circolare ministeriale n. 9/1993**. Il Decreto di prossima pubblicazione individuerà i Comuni nei quali si renderà successivamente applicabile l'esenzione, sulla base dell'altitudine nonché, eventualmente, della redditività dei terreni.
 7. Sul fronte del **versamento dell'acconto del 18 giugno prossimo**, il Ministero sottolinea che, anche qualora i Comuni abbiano deliberato le aliquote e le detrazioni dell'IMU prima della scadenza del termine di pagamento della prima rata, queste non possono essere comunque considerate definitive. Pertanto non è possibile versare l'imposta in unica soluzione. Infatti, non solo le aliquote e le detrazioni eventualmente deliberate dai Comuni possono essere rivisitate entro il 30 settembre 2012, ma anche quelle stabilite dalla legge possono essere modificate successivamente con D.P.C.M. per assicurare l'ammontare complessivo del gettito previsto per il 2012.

8. Per la **dichiarazione IMU** si attende il provvedimento istitutivo. Al contribuente va garantito il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione. Pertanto, i casi di prossimità vanno risolti considerando il termine più lungo dei 90 giorni (per esempio se l'obbligo dichiarativo è sorto il 30 settembre il contribuente potrà presentare la dichiarazione IMU entro il 29 dicembre 2012). La dichiarazione IMU per i fabbricati rurali non censiti in catasto deve essere presentata entro 90 giorni dalla data del 30 novembre 2012, termine ultimo previsto dalla stessa norma ed entro il quale deve essere presentata la dichiarazione di detti immobili nel catasto edilizio. I casi per i quali è fatto obbligo di presentazione della dichiarazione IMU sono alquanto ridotti e al contempo sono salvi i principi su cui si basava la dichiarazione ICI.