LE GUIDE DEL SOLE

Il Sole 24 ORE

N. 23

Lunedì 7 maggio 2012

DOSSIER A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Gianni Trovati
IN REDAZIONE
Valeria Uva
COORDINAMENTO
Franca Deponti

La tua Imu

→ Le istruzioni per l'uso dei contribuenti
→ Le indicazioni Ifel-Anci per sindaci e amministratori

LE CATEGORIE pag. 14-16
IL VERSAMENTO pag. 17
GLI ENTI LOCALI pag. 18-20

IL SOLE 24 ORE.COM

FORUM ONLINE

Invio dei quesiti fino alle 18

L'Esperto Risponde

Per rispondere ai dubbi di cittadini e amministratori locali sull'Imu è possibile inviare fino alle 18 di oggi i propri quesiti agli esperti. Basta collegarsi all'indirizzo internet e scegliere tra i diversi argomenti:
- L'Imu sulle abitazioni
- L'Imu sugli altri immobili
- Le modalità di versamento
- Gli effetti sul bilancio comunale
- Delibere e regolamenti, le opzioni

Rispondono ai quesiti
Gli esperti di **Ifel-Fondazione Anci**

Fondazione ANCI

- Alessandro Beltrami
- Ennio Dina
- Andrea Ferri
- Pasquale Mirto
- Corrado Pollastri
- Silvia Scozzese

Gli esperti di **Agefis (Associazione dei geometri fiscalisti)**
- Alberto Bonino
- Gianni Marchetti
- Mirco Mion
- Stefano Perego

Gli esperti di **Confedilizia**
- Giorgio Spaziani Testa
- Dario dal Verme

Gli esperti del **Sole 24 Ore**
- Angelo Busani (notaio)
- Giuseppe Debenedetto (tributarista)
- Luciano De Vico (tributarista)
- Luigi Lovecchio (tributarista)
- Antonio Piccolo (commercialista)
- Gian Paolo Tosoni (tributarista)
- Marco Zandonà (direttore fiscalità Ance)

In collaborazione con:
TG5

RADIO 24

A SALVADANAIO

L'informazione è di servizio

L'appuntamento con l'informazione di servizio è su Radio 24 dal lunedì a venerdì alle 12,15 con Salvadanaio. Durante la trasmissione, condotta da Debora Rosciani, gli ascoltatori possono intervenire in diretta sui temi affrontati chiamando il numero 800.240024.

RADIO 24

Casa, tutti i passi per il primo acconto

La bussola per i cittadini alle prese con il prelievo - Le incognite dei Comuni su importi e gettito

Cristiano Dell'Oste
Gianni Trovati

Il rompicapo dell'Imu è arrivato all'ultimo miglio: mancano 41 giorni alla scadenza per il pagamento dell'acconto (18 giugno), e i contribuenti e gli amministratori locali sono ancora alle prese con una disciplina difficile da inquadrare e da applicare.

L'ultimo *restyling* è opera del Parlamento, che pochi giorni fa ha convertito con la legge 44/2012 il decreto fiscale (il Dl 16). È stato così introdotto, ad esempio, il limite di una sola abitazione principale per nucleo familiare, per arginare la prassi delle residenze diverse tra i coniugi nello stesso Comune. Ma cosa succede se ad aver preso la residenza in un altro alloggio è un figlio maggiorenne? O se le due case si trovano in città differenti? La legge non lo dice espressamente, e gli interpreti hanno già iniziato a proporre le proprie letture.

0,76%
L'aliquota ordinaria
È il prelievo base sui fabbricati diversi dalla prima casa

Quando le regole sono chiare, comunque, non è detto che siano facili da applicare, anche per la scelta "originale" di finanziare con la stessa imposta il Governo centrale e quelli locali. Basti pensare al meccanismo che impone ai cittadini di calcolare la quota di tributo destinata al Comune e quella indirizzata allo Stato. Certo, sull'abitazione principale tutto il gettito va al sindaco, ma basta avere due pertinenze della stessa categoria catastale (ad esempio, due garage, oppure una cantina e un magazzino) per doverne tassare una con l'aliquota ordinaria dello 0,76% e dover dividere in due quote – nazionale e locale – l'ammontare del tributo.

Né le cose sono più semplici per gli amministratori locali, i cui bilanci continuano a essere avvolti nell'ombra. I punti interrogativi per le amministrazioni locali – va chiarito subito – non sono un capitolo a sé, da addetti ai lavori, ma interessano da vicino i contribuenti. E questo per una ragione semplice: con i preventivi stretti dalle urgenze di cassa, le tante incertezze sulla disciplina dell'imposta e soprattutto sui frutti reali che questa può portare producono un'ovvia spinta al rialzo delle aliquote. In altri termini, nella confusione può crescere la tendenza a tutelarsi alzando il conto.

Le ragioni per un allarme del genere non mancano, e risiedono prima di tutto nei tanti ingranaggi poco trasparenti nel meccanismo dell'Imu. Le prime contestazioni, per esempio, si sono concentrate sulle stime di gettito indicate dal ministero dell'Economia per ogni Comune. La norma prevede che il «fondo di riequilibrio», cioè gli ex trasferimenti, oltre alle sforbiciate dettate dalle ultime manovre subisca un taglio ulteriore pari alla differenza fra l'Imu stimata dall'Economia e il gettito medio effettivo dell'Ici nel 2009 e 2010. I numeri ministeriali, lamentano i sindaci, sono ampiamente sovrastimati, con i risultati che i tagli sono certi e le "compensazioni" in entrata rimangono quantomeno ipotetiche.

Nessuno, poi, ha ancora calcolato l'impatto delle novità introdotte dal Parlamento nella legge di conversione del decreto fiscale, che hanno ridotto l'imposta per alcune categorie a partire dal settore agricolo. Per il momento, i numeri del gettito calcolati in base al decreto salva-Italia sono curiosamente sopravvissuti alle novità. Le difficoltà del sistema Imu rendono poi difficile la concreta applicazione di alcune possibilità in teoria offerte dalle norme, come l'aumento delle detrazioni per l'abitazione principale o un trattamento di favore su alcune categorie di immobili ritenute meritevoli di tutela, come quelli di piccole imprese e commercianti o le abitazioni concesse in affitto a canone concordato.

Su tutto il panorama, poi, pesa l'incognita delle successive revisioni di aliquote, che i Comuni possono ritoccare fino al 30 settembre e lo Stato addirittura fino al 10 dicembre. Un'incognita, questa, che non pesa sull'acconto, da pagare in base alle aliquote di riferimento indicate nel decreto salva-Italia, ma che rende per ora impossibile capire quale sarà il peso effettivo dell'imposta su ogni contribuente nel 2012.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le scadenze data per data

PER I CITTADINI

18 giugno
L'ACCONTO ALLA CASSA
Entro questa data va versato l'acconto dell'Imu, pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le aliquote base (0,4% prima casa, 0,76% sugli altri immobili tranne i rurali strumentali, che hanno lo 0,2%). Per la prima casa, si può scegliere l'acconto di 1/3. Sui rurali strumentali, l'acconto è il 30%

17 settembre
LA SECONDA RATA
Per i proprietari di abitazioni principali che scelgono di pagare l'Imu in tre rate, scade il termine per il versamento della seconda rata, sempre pari a 1/3 dell'imposta annua calcolata secondo l'aliquota base (0,4% con detrazione di 200 euro)

30 novembre
RURALI DA ACCATASTARE
I fabbricati rurali (case e altre costruzioni) ancora censiti al catasto dei terreni, devono essere iscritti al catasto edilizio urbano entro questa data. Per questi fabbricati, l'acconto Imu non è dovuto: si paga tutto a dicembre

17 dicembre
CONGUAGLIO COMPLICATO
L'appuntamento con il saldo si annuncia complicato per i proprietari: si dovrà calcolare l'imposta dovuta su base annua alla luce dell'aliquota definitiva fissata da Stato e Comune; poi bisognerà sottrarre l'importo già versato in acconto e dividere il saldo tra quota statale e comunale

PER I COMUNI

30 giugno
L'ORA DEL BILANCIO
Entro la fine di giugno i Comuni approvano il bilancio preventivo, utilizzando il gettito Imu convenzionale, cioè l'importo "stimato" dal ministero dell'Economia e delle finanze. Fin da adesso i Comuni possono approvare le delibere con le aliquote Imu e il relativo regolamento, anche se poi potranno modificarli

30 settembre
LE SCELTE SULLE ALIQUOTE
Le aliquote comunali devono essere definite entro la fine di settembre: ogni Comune deve quindi stabilire il livello del prelievo sulla prima casa (da 0,2% a 0,6%) e sugli altri immobili (da 0,46% a 1,06%). È possibile stabilire aliquote differenziate. Inoltre, sono possibili sconti fino allo 0,4% sugli immobili locali e delle imprese, così come un incremento delle detrazioni per l'abitazione principale

10 dicembre
LE DECISIONI DEL GOVERNO
Fino a sette giorni dalla scadenza per il versamento del saldo, il Governo può intervenire con un Dpcm per modificare le aliquote base dell'Imu, i margini di manovra dei Comuni e l'ammontare delle detrazioni per la prima casa. In pratica, Palazzo Chigi si riserva di rivedere il livello del prelievo alla luce del gettito derivante dal primo acconto. Se il Dpcm arriverà dopo settembre, però, l'intreccio con le decisioni dei Comuni rischia di creare problemi di coordinamento

Analisi. Gli effetti della manovra sulle aliquote

Aumenti inevitabili se i tagli rimangono quelli previsti oggi

di **Silvia Scozzese**

Il decreto salva-Italia, nell'intervento straordinario per salvaguardare gli equilibri di bilancio del Paese, ha inciso in maniera radicale sull'assetto della finanza comunale contribuendo fortemente alla grande difficoltà in cui versa la programmazione del bilancio. Nel 2012 la manovra complessiva a carico del comparto ammonta a circa 3,5 miliardi, pari al 10% della spesa corrente, che si aggiunge alla medesima misura varata nel 2011.

L'Imu sperimentale è un intervento molto ampio: il gettito vale quasi 2,5 volte l'Ici, l'inedita compartecipazione statale è pari alla metà del gettito non derivante dall'abitazione principale. L'attribuzione di gettito Imu allo Stato e la riduzione "compensativa" dei trasferimenti, per circa 3,2 miliardi, fanno sì che ogni Comune non riceva un euro in più di quanto incassato con la vecchia Ici; il risultato è un trasferimento improprio di responsabilità fiscale. Il meccanismo si basa sulle stime ministeriali che mostrano divergenze molto ampie con quelle comunali, come emerge dalla rilevazione Ifel.

Il Dl 16/2012 cerca di rimediare permettendo all'Economia di rivedere le aliquote base, preferibilmente entro il 31 luglio (il termine formale è al 10 dicembre). Per evitare che i Comuni siano costretti ad aumentare le aliquote per correggere gli errori di stima, il Dl fiscale ha riesumato l'«accertamento convenzionale», utilizzato nel rimborso statale dell'esenzione Ici dell'abitazione principale: tagli certi quantificati su stime di gettito, imprecise, in particolare in un sistema come il nostro, composto da oltre 8mila e senza una conoscenza capillare a livello nazionale della base imponibile e delle situazioni soggettive dei contribuenti. Si disegna per i Comuni, quindi, un bilancio di previsione «virtuale», in cui i tagli sono per legge corrispondenti con le entrate comunicate, in attesa della verità del gettito fiscale, che sarà anticipata dopo l'acconto Imu di metà giugno e che costituirà il vettore della necessaria revisione dell'entità dei trasferimenti spettanti ad ogni ente.

Purtroppo, per ora non sono noti gli effetti delle ultime modifiche, l'entità dei trasferimenti è incerta, le stesse aliquote di base potrebbero subire revisioni all'esito dei pagamenti dei cittadini. I Comuni, a loro volta, potranno variare le aliquote fino al 30 settembre 2012, oltre il termine di deliberazione del preventivo (30 giugno). Il saldo di dicembre assorbirà tutte queste possibili variazioni.

Il 2012 vede quindi un contraddittorio nuovo avvio dell'autonomia comunale, tanto auspicata ma di fatto utilizzata dallo Stato per coprire buona parte della manovra necessaria sulle maggiori entrate per salvare il Paese dalla crisi. I Comuni dispongono di risorse inferiori rispetto al 2011, il recupero dei tagli per mantenere le entrate al livello del 2011 vale un punto di aumento delle aliquote ordinarie e la continuità dei servizi potrebbe richiedere ulteriori incrementi; l'obbligo di mantenere i bilanci in avanzo porterà a ulteriori riduzioni di circa il 20% della spesa per investimenti, fondamentale volano anticrisi; le agevolazioni introdotte in quasi vent'anni di Ici sono cancellate mentre perequazione e fabbisogni standard restano sullo sfondo. Eppure i Comuni sono l'unico comparto pubblico ad aver tenuto ferma la spesa corrente nell'ultimo decennio.

Il peso sui Comuni diventa insostenibile. C'è da domandarsi se davvero non esiste un'altra via, che riparta dalla distribuzione equa della manovra e dal valore delle funzioni fondamentali che la spesa locale incarna: garanzia dei servizi primari, coesione, solidarietà e sviluppo.

Direttore scientifico Ifel

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sul web. Le spiegazioni degli esperti e il Codice dell'imposta

Online i chiarimenti video

La Guida pratica «La tua Imu» continua su internet. I lettori potranno trovare ulteriori informazioni e contenuti a partire da oggi sul sito del Sole 24 Ore (www.ilsole24ore.com/imu).

Il dossier online, gratuito per tutti, si apre con il grafico riepilogativo che spiega con diversi esempi, i soggetti tenuti a versare l'acconto Imu.

In questo modello anche alcune simulazioni di situazioni particolari (coniugi separati, anziani ricoverati, casa rurale). Nel grafico anche il "memo" per i fabbricati delle imprese, quelli commerciali o industriali e per le seconde abitazioni.

Dal sito è possibile anche collegarsi al forum online e mandare il proprio quesito agli esperti: nei giorni seguenti le risposte verranno man mano pubblicate sul quotidiano.

Sempre online sono consultabili i video curati dagli esperti del Sole 24 Ore che si soffermano sulle ultime modifiche all'imposta municipale apportate dal decreto fiscale (Dl 16/2012) appena convertito in legge: in particolare, viene chiarito cosa si intende per abitazione principale, come trattare le pertinenze e il caso particolare dei coniugi che mantengono la residenza in abitazioni diverse.

Sul sito è disponibile anche il calcolatore Imu che, a partire dalla rendita catastale del proprio immobile, fornisce l'importo in modo automatico. Nel dossier online, infine, anche il glossario dell'Imu.

In abbinamento al dossier online è proposto, al costo di 3 euro, anche il pdf del «Testo unico dell'Imu», pubblicato con il Sole 24 Ore del 10 maggio, che raccoglie tutte le ultime disposizioni e le istruzioni sull'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilsole24ore.com/imu

Le videoistruzioni degli esperti del Sole 24 Ore con le ultime modifiche all'Imu contenute nel decreto fiscale sono tra i contenuti aggiuntivi del Dossier online «La tua Imu».
Sul sito anche il grafico interattivo con gli esempi di calcolo e il calcolatore automatico dell'imposta

LE CATEGORIE | IL VERSAMENTO | GLI ENTI LOCALI

Le altre abitazioni

A giugno lo 0,76% sulla seconda casa vuota o affittata

L'aliquota standard va applicata anche agli immobili in uso ai parenti

Antonio Piccolo

L'Imu colpisce anche le seconde case. Categoria in cui rientrano – tra le altre – le abitazioni tenute a disposizione in una località di villeggiatura, quelle concesse in uso gratuito (comodato) a parenti o amici, quelle sfitte e quelle date in locazione a canone calmierato o libero.

Peraltro, in base alla nuova e più restrittiva definizione di «abitazione principale», il trattamento di favore non è automatico (per legge) neppure per le abitazioni degli anziani o disabili rimaste sfitte a seguito del loro ricovero permanente in case di cura né per quelle dei cittadini italiani residenti all'estero non concesse in locazione. Per queste ultime fattispecie, infatti, il legislatore ha attribuito ai Comuni la potestà regolamentare di assimilarle all'abitazione principale. Resteranno invece sempre escluse dal campo del regime agevolato le abitazioni di soggetti che per motivi di lavoro hanno l'obbligo della residenza altrove o comunque la loro residenza anagrafica non coincide con la dimora abituale (carabinieri, poliziotti, militari, custodi di stabili).

La disciplina originale dell'Imu, dettata nel contesto del federalismo municipale, prevedeva l'aliquota dimezzata in modo automatico per gli immobili locati (articolo 8, comma 6, del Dlgs 23/2011). La disciplina "sperimentale" introdotta dal decreto salva-Italia, invece, rimette gli sconti sugli immobili locati alle scelte dei Comuni, che possono ridurre l'aliquota fino allo 0,4% (articolo 13, comma 9, del decreto legge 201/2011). In assenza di diverse scelte comunali, invece, l'aliquota base su tutte le seconde case è dello 0,76%, manovrabile dello 0,3% in più o in meno da parte dei Comuni.

Le scelte degli enti locali, comunque, influiranno solo per il versamento del saldo, dal momento che l'acconto dovrà essere versato entro il 18 giugno sulla base delle aliquote base nazionali (in questo caso, lo 0,76%, con il gettito diviso a metà tra Stato e Comune)

Va ricordato che l'Imu ha sostituito anche l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati – quindi anche l'Irpef dovuta sull'abitazione tenuta a propria disposizione, la cui rendita catastale, rivalutata del 5%, andava maggiorata di un terzo (articolo 41 del Tuir). Nonostante questo accorpamento è comunque probabile che il prelievo sulle case tenute a disposizione risulti nel complesso più elevato di quello che era all'epoca dell'Ici. Vuoi per l'incremento del moltiplicatore utilizzato per il calcolo del valore catastale, che passerà da 100 a 160. Vuoi perché molti Comuni applicheranno aliquote più elevate rispetto allo 0,76%, avvicinandosi di fatto al livello massimo dell'1,06% per gli immobili tenuti a disposizione, concentrando altrove le agevolazioni (abitazione principale, immobili di soggetti Ires, fabbricati locati a canone concordato).

In nessun modo le abitazioni date in comodato (uso gratuito) a parenti o amici potranno essere assimilate all'abitazione principale. I Comuni possono invece considerare direttamente adibite ad abitazione principale, con conseguente applicazione dei benefici sia le unità immobiliari possedute (a titolo di proprietà o usufrutto) da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, sia quelle possedute da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non siano locate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

CASE DIVERSE DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

LE ALIQUOTE

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per le case affittate: **0,4%**

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per le seconde case non locate: **0,46%**

Aliquota ordinaria: **0,76%**

Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune sulle seconde case, affittate o no: **1,06%**

L'ESEMPIO
Casa tenuta a disposizione, con una rendita catastale di 921 euro

Prendere la rendita catastale dell'abitazione				**921,00**
Rivalutarla del 5%	921,00	×	1,05	= **967,05**
Applicare il moltiplicatore	967,05	×	160	= **154.728,00**
Applicare l'aliquota ordinaria sul valore catastale	154.728,00	÷	100	= **1.547,28**
	1.547,28	×	0,76	= **1.175,93**
Calcolare l'acconto in due rate (la prima il 18 giugno)	1.175,93	÷	2	= **588,00**

Il pagamento va effettuato con il modello F24 dividendo l'ammontare dell'acconto a metà tra la quota erariale (294 euro con codice tributo 3919) e la quota comunale (294 euro con codice tributo 3918)

IL CASO

Tassazione base per le dimore rurali

Gian Paolo Tosoni

Le abitazioni rurali ai fini dell'imposta municipale hanno il medesimo trattamento delle case civili. Sulla base della rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per 160 si ottiene il valore imponibile soggetto ad imposta mediante l'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento. Ovviamente se l'abitazione posseduta è quella principale in cui risiede l'agricoltore proprietario, l'aliquota è pari allo 0,4% e si applicano le detrazioni relative.

Nelle corti agricole si trovano spesso più abitazioni utilizzate da persone legate da vincoli di parentela. Nella fattispecie si può applicare la nuova regola introdotta nel Dl 16/2012 secondo la quale se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora e residenza anagrafica in immobili diversi, si applicano le agevolazioni per un solo immobile; quindi si può scegliere di applicare l'aliquota ridotta e le detrazioni sull'abitazione che ha un maggior valore imponibile.

Le abitazioni dei dipendenti dell'impresa agricola assunti con un numero di giornate annue superiore a 100 sono indicate nell'articolo 9 del Dl 557/1993 fra i fabbricati strumentali; non per questo a nostro parere possono essere considerate fra le costruzioni di categoria D e quindi soggette al coefficiente 60 e aliquota dello 0,2 per cento. Nel modello emanato dal ministero dell'Economia con decreto 14 settembre 2011 queste abitazioni vengono classificate di categoria A.

Ai fini dell'Imu non rileva neppure la classificazione catastale nella categoria A/6R (abitazione rurale), in quanto non sussiste alcuna particolare agevolazione. Infatti occorre fare riferimento al classamento originario (articolo 13, comma 14-bis del Dl 210/2011). Semmai questa categoria è opportuna per le case già iscritte in catasto ai fini della esclusione da Ici per gli anni ancora suscettibili di accertamento.

Le abitazioni rurali sono soggette ad imposta anche se situate in territori montani.

Per le abitazioni rurali già iscritte in catasto l'Imu deve essere versata alle scadenze comuni agli altri immobili, e cioè la metà al 18 giugno e l'altra metà entro il 17 dicembre (oppure, a scelta, tre rate con la seconda al 17 settembre, per l'abitazione principale). Qualora invece le abitazioni rurali risultino ancora annotate nel catasto terreni, dovranno essere iscritte nel catasto fabbricati entro il prossimo 30 novembre, secondo la procedura Docfa con attribuzione della rendita proposta. L'imposta sarà versata quindi, in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EDICOLA & LIBRERIA

IL CONFRONTO

Dall'Ici all'Imu: come cambia il prelievo

Esempi, calcoli e raffronti nel volume: «Imu e Ici: guida alla nuova tassazione immobiliare» del Sistema Frizzera 24.

Pagine 194
Prezzo: 32,00 euro

IL MANUALE

Versamenti e rimborsi: quanto pesa l'imposta

Nella «Guida pratica all'Imu» gli approfondimenti sulla base imponibile, la riscossione e i rimborsi della nuova imposta immobiliare.

Pagine 240
Prezzo: 29,00 euro

La prima casa

Abitazione principale a perimetro ristretto

Solo se il contribuente ha residenza e dimora nell'immobile può applicare il prelievo ridotto dello 0,4%

Angelo Busani

L'abitazione principale e le sue pertinenze ricevono nell'Imu un trattamento agevolato: l'aliquota base è fissata allo 0,4% e al contribuente spetta una detrazione di 200 euro (aumentabile di 50 euro per ogni figlio, fino all'ottavo, di età non superiore a 26 anni, dimorante e residente nella casa).

I Comuni possono incrementare il beneficio, abbassando l'aliquota fino allo 0,2% e aumentando la detrazione fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta. Le decisioni comunali, comunque, peseranno solo al momento del saldo, visto che l'acconto va calcolato con l'aliquota base.

Prima casa «di lusso»

Per abitazione principale si intende «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente», ma con la precisazione 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 per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile».

La normativa sull'abitazione principale non allude ad alcuna caratteristica del bene immobile in questione: pertanto, esso può essere classificato in qualsiasi categoria catastale (comprese quindi le categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9, vale a dire le categorie che raggruppano i fabbricati di maggior pregio), nonché presentare quelle caratteristiche di lusso (di cui al Dm 2 agosto 1969) che impediscono, in sede di acquisto, di beneficiare dell'aliquota ridotta per l'imposta di registro o per l'Iva.

Inoltre, il testo legislativo punta l'obiettivo sull'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente: è palese che il legislatore, con questa espressione con finalità antielusiva, abbia voluto negare il regime agevolato sia all'unità immobiliare nella quale il possessore risieda anagraficamente ma non dimori (e quindi si tratti di una residenza fittizia) sia all'unità nella quale il possessore dimori (cioè abiti) ma non risieda anagraficamente. Da quanto precede discende, ad esempio, che:

1. non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio, da questi concesso in comodato al figlio Caio, nel quale Tizio non dimori e non risieda (per beneficiare di un'aliquota ridotta in questi casi, bisognerebbe ipotizzare la stipula di un contratto di locazione tra i soggetti interessati, nella speranza che il Comune deliberi un'aliquota ridotta per le abitazioni locate, ma dovrebbe trattarsi di un "vero" contratto, e non già di un contratto "fittizio" fatto solo per ottenere l'eventuale aliquota ridotta);
2. non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio (nel quale Tizio non dimori e non risieda), da questi concesso in locazione a un soggetto che vi dimori e vi risieda;
3. allo stesso modo, le norme introdotte dalla legge 44/2012, che ha convertito il Dl 16, puntano a impedire la situazione di due coniugi che, avendo una casa di proprietà per ciascuno nello stesso Comune, prendano la residenza nelle due abitazioni, così da duplicare il trattamento agevolato riservato all'abitazione principale;
4. non può essere considerata come abitazione principale la casa di titolarità dell'appartenente alle forze armate che abbia l'obbligo di residenza in caserma (si veda anche l'articolo alla pagine precedente).

Box, cantine e laboratori

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre, ognuna delle quali appartenente a una di queste tre categorie catastali: C/2 (magazzini, soffitte, cantine, locali di sgombero), C/6 (box auto e garage) e C/7 (tettoie e posti auto). È quindi esclusa combinazione: così non è possibile che le tre pertinenze ammesse siano una di categoria C/2 e due di categoria C/6; né è possibile avere due pertinenze, se entrambe di categoria C/6; né è possibile considerare come pertinenza dell'abitazione principale un'unità classificata come C/3, e cioè come laboratorio, nonostante il suo palese asservimento all'appartamento a cui servizio essa è destinata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

ABITAZIONE PRINCIPALE

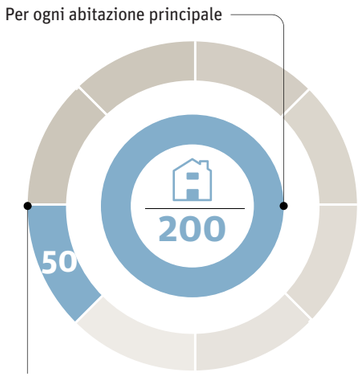
LE ALIQUOTE

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune: **0,2%**

Aliquota ordinaria: **0,4%**

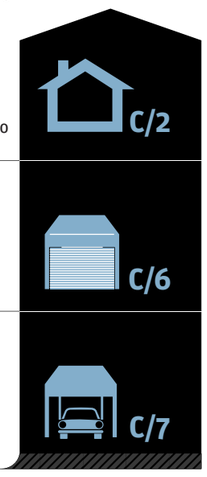
Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune: **0,6%**

LA DETRAZIONE
Per l'Imu dovuta sull'abitazione principale è prevista una detrazione. Dati in euro



Per ogni figlio di età non superiore ai 26 anni che abbia dimora e residenza nella stessa abitazione, fino a un massimo teorico di otto figli

LE PERTINENZE
Lo stesso regime agevolato dell'abitazione principale si applica anche alle sue pertinenze, ma solo nella misura massima di tre, e non più di una per ognuna di queste categorie catastali:



- Magazzini, cantine, soffitte, locali di sgombero — C/2
- Garage, box auto — C/6
- Tettoie chiuse o aperte, posti auto — C/7

L'ESEMPIO
Abitazione principale con una rendita catastale di 632 euro e un box auto pertinenziale con rendita catastale di 125 euro

Prendere la rendita catastale					**632,00**
Rivalutarla del 5%	632,00	×	1,05	=	**663,60**
Applicare il moltiplicatore	633,60	×	160	=	**106.176,00**
Prendere la rendita del box					**125,00**
Rivalutarla del 5%	125,00	×	1,05	=	**131,25**
Applicare il moltiplicatore	131,25	×	160	=	**21.000,00**
Sommare i valori catastali	106.176	+	21.000	=	**127.176,00**
Applicare l'aliquota ordinaria sul valore catastale complessivo	127.176,00	÷	100	=	**1.271,76**
	1.271,76	×	0,4	=	**508,70**
Sottrarre la detrazione	508,70	−	200	=	**308,70**
Calcolare l'acconto in due rate	308,70	÷	2	=	**154,00**
OPPURE calcolare l'acconto in tre rate	1.175,93	÷	3	=	**103,00**

Il pagamento va effettuato con il modello F24 utilizzando il codice tributo 3912

REGOLE AD HOC

1 | IN FAMIGLIA

Sull'ex casa coniugale l'assegnatario paga l'Imu

Luigi Lovecchio

Novità in arrivo per la casa assegnata in sede di separazione o divorzio. Con la legge di conversione del decreto fiscale (Dl 16/2012), infatti, il coniuge assegnatario si considera, ai soli fini dell'Imu, titolare del diritto di abitazione sul bene. L'effetto è che l'unico soggetto passivo per l'ex casa coniugale diventa il coniuge assegnatario, anche nell'ipotesi in cui il coniuge non assegnatario dovesse vantare diritti reali sul bene. Se l'assegnatario dimora e risiede anagraficamente nell'immobile (come accade nella normalità dei casi), potrà applicare i benefici dell'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione). Laddove, inoltre, nella medesima abitazione dovessero convivere i figli di età non superiore a 26 anni, la maggiorazione di 50 euro per figlio andrebbe per intero a beneficio dell'assegnatario.

Il coniuge non assegnatario, invece, potrà senz'altro fruire delle agevolazioni dell'abitazione principale con riferimento all'immobile di proprietà nel quale egli dimora e risiede, anche se ubicato nello stesso Comune dell'ex casa coniugale. Sull'immobile assegnato, infine, non trova applicazione la quota d'imposta erariale dello 0,38%, trattandosi di abitazione principale a tutti gli effetti.

Dovrà invece essere meglio chiarita la situazione delle residenze separate nell'ambito dello stesso nucleo familiare. La nuova definizione di abitazione principale – introdotta dalla stessa legge di conversione 44/2012 – richiede che nell'immobile risieda non solo il contribuente, ma anche il suo nucleo familiare. Viene altresì precisato che se i componenti del nucleo acquisiscono residenze diverse nello stesso Comune, le agevolazioni di legge si applicano nei riguardi di una sola unità immobiliare.

Il primo dubbio riguarda l'esatta identificazione del nucleo familiare. Assumendo che si tratti del nucleo originario, composto da coniugi e figli, quantomeno sino a che non si verifichi la frattura del vincolo coniugale, occorre determinare quale è la condotta elusiva colpita dalla norma. Sembra infatti eccessivo disconoscere sempre e comunque la residenza separata acquisita dal figlio maggiorenne nello stesso Comune. Nel contempo, c'è da chiedersi cosa accada ai coniugi non separati che risiedono e dimorano in abitazioni diverse: la norma impone di considerare come abitazione principale solo una delle due case se gli immobili si trovano nello stesso Comune. Ma cosa succede se le case sono in Comuni diversi? La norma non cita questo caso, ma è ispirata dal principio che ci sia una sola abitazione principale per famiglia. E del resto le residenze disgiunte si possono prestare facilmente a pratiche elusive. Anche se potrebbero esserci situazioni in cui i coniugi risiedono e dimorano in città diverse per ragioni di lavoro, e quindi sarebbe opportuno un chiarimento.

È stato infine chiarito che i Comuni hanno inoltre la facoltà di assimilare all'abitazione principale le unità immobiliari non locate, possedute da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero e dai cittadini italiani residenti all'estero. Si ritiene tuttavia che, poiché è un'assimilazione facoltativa, anche in tale eventualità resti dovuta la quota di imposta erariale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | L'AGEVOLAZIONE

Base imponibile dimezzata per beni storici o inagibili

La disciplina Imu degli immobili inagibili o inabitabili e degli immobili d'interesse storico-artistico è stata resa meno gravosa dalle modifiche inserite in sede di legge di conversione del decreto fiscale (Dl 16/2012). Si prevede infatti che per queste unità la base imponibile sia ridotta alla metà. Nella formulazione originaria l'imposizione avveniva con le regole ordinarie. Per gli immobili d'interesse storico-artistico si tratta di un'agevolazione molto diversa rispetto a quella vigente nell'Ici. Nell'ambito del vecchio tributo comunale, infatti, la base imponibile era determinata sulla scorta della tariffa d'estimo più bassa applicabile alle abitazioni ubicate nella medesima zona censuaria. Al contrario, per le unità inagibili o inabitabili si verifica un ritorno al passato, poiché nel regime Ici era già disposta la riduzione a metà dell'imposta. È riprodotta anche la disciplina per ottenere il riconoscimento dello stato di inagibilità o inabitabilità. È infatti stabilito che, a tale scopo, il contribuente possa richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, a proprie spese, oppure presentare la dichiarazione sostitutiva di notorietà. In quest'ultimo caso, ovviamente, il Comune potrà sottoporre a controllo la veridicità della dichiarazione. Il beneficio compete a condizione che l'immobile non sia comunque utilizzato.

Secondo l'orientamento di Cassazione, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione non è sufficiente che il bene sia di fatto inagibile o inabitabile, occorrendo la formale comunicazione da parte del contribuente di questo stato di fatto. A meno che il Comune non ne sia già ufficialmente a conoscenza, come accade ad esempio nei casi di ordinanze di sgombero. È stato inoltre ripristinato il potere dei Comuni di disciplinare con regolamento lo stato di fatiscenza sopravvenuta dei fabbricati che danno diritto alla riduzione d'imponibile.

L'agevolazione per i fabbricati d'interesse storico-artistico spetta anche se l'immobile è l'abitazione principale del possessore. In questa eventualità, dunque, la riduzione si cumulerà con l'aliquota ridotta e la detrazione d'imposta.

Un caso particolare, tuttora privo di specifica regolamentazione, riguarda i fabbricati collabenti (cioè ruderi, diroccati e così via), identificati con la categoria catastale F/3, senza attribuzione di rendita. È evidente che, mancando un elemento fondamentale della base imponibile, gli stessi non possono essere tassati come fabbricati. Potrebbe tuttavia accadere che le unità collabenti insistano su di un'area qualificabile come fabbricabile. In tale ipotesi, il suolo ricadente nello strumento urbanistico generale sarà senz'altro soggetto a Imu sulla base del valore di mercato esistente al primo gennaio dell'anno.

Lu.Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3 | LE PERTINENZE

Vale anche la cantina censita con l'alloggio

Antonio Piccolo

Ai fini dell'Imu – fatti salvi gli altri requisiti – l'abitazione principale è un immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare. Che succede, dunque, se ci sono due alloggi adiacenti? Se le due abitazioni sono state fuse in una sola, con aggiornamento della situazione catastale, non ci sono problemi: c'è un'unica unità, e si può pagare l'Imu con le agevolazioni per l'abitazione principale. Se invece le abitazioni sono state collegate con l'apertura di una porta interna, ma senza informare il catasto, allora si è in presenza di un'irregolarità, che andrebbe sanata per poter beneficiare del regime agevolato. È vero che la legge parla di unità «iscrivibili» e non necessariamente «iscritte», ma è evidente che l'accorpamento di due alloggi contigui può far cambiare la consistenza, la rendita catastale e il conto dell'Imu da pagare.

Non è un ostacolo, invece, il fatto che sulle due unità immobiliari gravino diritti reali non omogenei (ad esempio, un'unità posseduta al 100% e l'altra posseduta al 50% con il coniuge): se si viene a creare un'unica unità immobiliare, è possibile ottenere una fusione catastale di fatto e un'unica rendita ai fini fiscali (agenzia del Territorio, nota 21 febbraio 2002 protocollo 15232).

Un'altra novità riguarda le pertinenze dell'abitazione principale: il limite di una pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7 (si veda l'articolo in alto), riguarda anche quelle iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa. Ciò significa che nel computo delle pertinenze vanno considerate anche quelle accatastate con l'abitazione, per le quali è stata attribuita una rendita catastale unitaria. Quando c'è una cantina censita con l'alloggio, ad esempio, un eventuale magazzino accastato a parte va tassato allo 0,76% (perché entrambe le pertinenze sono "censibili" in C/2). Servono istruzioni, però, che dicano come procedere nei casi più complessi, ad esempio quando con l'alloggio sono censite una soffitta e una cantina (entrambe in C/2).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

ACCONTO IMU
Il decreto fiscale (Dl 16/2012) ha precisato che l'acconto Imu da versare entro il 18 giugno è pari al 50% dell'imposta dovuta su base annua, calcolata con le aliquote standard nazionali (0,4% sull'abitazione principale, 0,76% sugli immobili diversi, 0,2% sui fabbricati rurali strumentali). Sulla prima casa, si può scegliere di versare l'acconto del 50% entro il 18 giugno e il saldo a conguaglio entro il 17 dicembre. Oppure, in alternativa, la ripartizione in tre rate, aggiungendo di fatto una rata d'acconto entro il 17 settembre.

ALIQUOTE IMU
L'Imu prevede aliquote standard definite a livello nazionale, più un margine di manovra affidato ai Comuni. Sull'abitazione principale l'aliquota "nazionale" è dello 0,4%, aumentabile o riducibile dello 0,2% da parte dei Comuni, che possono teoricamente anche aumentare la detrazione di 200 euro fino ad azzerare l'imposta. L'aliquota ordinaria dello 0,76%, invece, può essere modificata dello 0,3% in più o in meno

ANZIANI E DISABILI RICOVERATI
Se un anziano o un disabile risiede in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, la sua abitazione - secondo le norme nazionali - è tassata come seconda casa (aliquota 0,76%). Il Comune può equipararla all'abitazione principale, a patto che la casa non sia affittata, ma senza intaccare la quota di gettito statale: quindi, se il Comune dovesse ridurre l'aliquota allo 0,4% (come per la prima casa), lo 0,38% del gettito andrebbe comunque allo Stato

BENI MERCE
I fabbricati costruiti dalle imprese edili per essere ceduti - e rimasti invenduti per le difficili condizioni di mercato - pagano l'Imu ad aliquota piena (0,76%). L'unica agevolazione, prevista dal Dl 1/2012, è la possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per un periodo massimo di tre anni dall'ultimazione. Resta però fissa la quota statale di gettito, pari appunto allo 0,38%, il che rende difficilmente praticabile lo sconto

CASE AFFITTATE
Sulle case date in affitto si applica l'aliquota ordinaria dello 0,76%, sia per contratti liberi che per contratti a canone concordato. Nel decreto sul federalismo municipale, il prelievo sugli immobili locati l'aliquota fino allo 0,4%, e differenziandola in base al tipo di contratto - anche diversi dalle case - era automaticamente dimezzato: ora, invece, è lasciata ai Comuni la facoltà di ridurre

CASE SFITTE
Le abitazioni sfitte sono considerate seconde case e tassate con aliquota Imu ordinaria (0,76%), che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello 0,3%, anche prevedendo un prelievo più elevato, colpendo di più, ad esempio, lo sfitto rispetto al locato: ma molto dipenderà dalle specificità locali, in alcune zone di campagna, le case sfitte non sono abitazioni di villeggiatura, né immobili da reddito, ma semplicemente case ereditate e non più utilizzate dalle nuove generazioni che si sono trasferite altrove per lavoro

CASE RURALI
Dal punto di vista dell'Imu, le abitazioni rurali sono identiche alle altre abitazioni: hanno il trattamento previsto per la prima casa oppure l'aliquota ordinaria a seconda della presenza dei requisiti di legge

LE CATEGORIE | IL VERSAMENTO | GLI ENTI LOCALI

Immobili a uso diverso

Il moltiplicatore decide su negozi e capannoni

Imposta più cara con i nuovi coefficienti Imu

Marco Zandonà

Mentre l'Imu sulla prima casa è attenuata dall'aliquota ridotta e dalla detrazione di 200 euro, nessun beneficio diretto è previsto dalla legge per gli immobili non abitativi posseduti da persone fisiche o da imprese. L'articolo 13 del Dl 201/2011 prevede, anche per gli immobili non abitativi, che l'Imu sostituisca dal 2012 Ici, Irpef e le relative addizionali dovute sugli immobili non locati, e che si applichi con l'aliquota ordinaria dello 0,76% (e un *range* di manovra per i Comuni che varia dallo 0,46% all'1,06%).

In attesa delle decisioni comunali, la prima rata dell'imposta (pari al 50%, senza possibilità di scegliere la divisione in tre rate) va versata entro il prossimo 18 giugno, con l'aliquota base dello 0,76%. La base imponibile dei fabbricati non abitativi è pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali, aggiornati ad hoc ai soli fini Imu. Ed è da questi nuovi coefficienti che dipende buona parte del rincaro rispetto all'Ici. Il calcolo dell'imposta dovrà essere quindi operato, moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

- 160 per i fabbricati delle categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie);
- 140 per i fabbricati di gruppo B e categorie C/3 (laboratori), C/4 (palestre) e C/5 (stabilimenti balneari);
- 80 per i fabbricati di categoria D/5 (istituti di credito e assicurativi);
- 80 per i fabbricati di categoria A/10 (uffici);
- 60 per i fabbricati del gruppo D (esclusi D/5). Dal 2013, tale moltiplicatore sarà pari a 65;
- 55 per i fabbricati di categoria C/1 (negozi).

I margini di sconto

I Comuni possano ridurre l'aliquota sino allo 0,4% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, cioè per gli immobili strumentali per natura o destinazione, utilizzati dalle imprese per l'esercizio dell'attività (articolo 43 del Tuir 917/1986). Si tratta degli immobili diversi da quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa e di quelli costituenti patrimonio. La stessa facoltà è prevista per gli immobili posseduti da soggetti Ires (società di capitali), nonché, più in generale, per quelli concessi in locazione a terzi, sia da parte delle persone fisiche che delle imprese.

L'Imu, anche per gli immobili non residenziali sostituisce l'Irpef, ma solo per i fabbricati non locati posseduti da soggetti non esercenti attività commerciale (persone fisiche non imprenditori). Se invece l'immobile non abitativo (ufficio, negozio) posseduto da privato è concesso in locazione, resta ferma la rilevanza del reddito ritraibile anche ai fini Irpef.

Per le imprese (ditte individuali e società di persone, soggetti Irpef) e i soggetti Ires in generale, l'Imu sul fabbricato strumentale o patrimonio, non assorbe in nessun caso l'Irpef o l'Ires sul reddito, che si tratti di fabbricato locato o detenuto direttamente dall'impresa.

Le esenzioni

Anche l'Imu (articolo 9, comma 8, del Dlgs 23/2011), come già l'Ici, prevede una serie di esenzioni. In particolare, alla luce anche delle modifiche apportate dalla legge 44/2012, di conversione del Dl 16/2012, l'Imu non si applica per:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni e dagli enti locali, purché ubicati nei propri territori, dalle comunità montane, dai consorzi tra tali enti, nonché dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (si tratta degli immobili «a destinazione particolare», quali ad esempio le stazioni e i ponti);
- i fabbricati destinati ad usi culturali (sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche, eccetera);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- i fabbricati appartenenti a Stati esteri e ad organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i fabbricati utilizzati dai soggetti (diversi dalle società) che non hanno per oggetto esclusivo, o principale, l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, sportive, eccetera. In caso di utilizzazione "mista", l'esenzione spetta per la sola frazione nella quale si svolge l'attività non commerciale (articolo 91-bis, Dl 1/2012, convertito dalla legge 27/2012);
- i fabbricati distrutti o danneggiati dal sisma che ha colpito l'Abruzzo il 6 aprile 2009 (legge 44/2012, di conversione del Dl 16/2012).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

I MOLTIPLICATORI
Mentre per le abitazioni e le pertinenze il valore catastale si calcola sempre moltiplicando la rendita catastale per 160, nel caso degli altri immobili il coefficiente cambia a seconda della categoria catastale

Tipo di immobile	Categoria catastale	Moltiplicatore
Ufficio	A/10	80
Negozio	C/1	55
Box auto, garage, magazzini e tettoie non pertinenziali di abitazioni principali	C/2, C/6, C/7	160
Laboratori per arti e mestieri	C/3	140
Capannoni, industriali, alberghi, teatri, ospedali e altri fabbricati commerciali e produttivi con fini di lucro	da D/1 a D/10 escluso D/5	60
Banche e assicurazioni	D/5	80
Palestre e stabilimenti balneari senza fine di lucro	C/4, C/5	140
Collegi, scuole, ospedali, prigioni, caserme	da B/1 a B/8	140

LE ALIQUOTE
Il livello del prelievo sugli immobili diversi dalle case

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per i fabbricati rurali strumentali
0,1%

Aliquota ordinaria per i fabbricati rurali strumentali
0,2%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune a favore dei costruttori per i fabbricati invenduti
0,38%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per fabbricati locati, immobili d'impresa e dei soggetti Ires
0,4%

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune per gli altri fabbricati
0,46%

Aliquota ordinaria
0,76%

Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune
1,06%

L'ESEMPIO
Negozio con una rendita catastale di 1.651 euro

Prendere la rendita catastale del negozio		**1.651,00**
Rivalutarla del 5%	1.651,00 × 1,05 =	**1.733,55**
Applicare il moltiplicatore corrispondente alla categoria	1.733,55 × 55 =	**95.345,25**
Applicare l'aliquota sul valore catastale	95.345,25 ÷ 100 =	**953,45**
	953,4525 × 0,76 =	**724,62**
Calcolare l'acconto in due rate (la prima il 18 giugno)	724,62 ÷ 2 =	**362,00**

Il pagamento va effettuato con il modello F24 dividendo l'ammontare dell'acconto a metà tra la quota erariale (181 euro con codice tributo 3919) e la quota comunale (181 euro con codice tributo 3918)

CASO PER CASO

1 | AREE E TERRENI

Zone edificabili tassate con il valore di mercato

Gian Paolo Tosoni

Anche i terreni agricoli e le aree edificabili sono soggetti all'Imu. Innanzitutto, bisogna precisare che – per legge – si considerano aree edificabili quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (articolo 36, comma 2 del Dl 223/2006). Purtroppo questa definizione non si riscontra facilmente nei nuovi piani del territorio o simili, che hanno superato il concetto di piano regolatore.

La base imponibile Imu per le aree edificabili è pari al valore corrente di mercato al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli le aree possedute e coltivate da imprenditori agricoli professionali (Iap), comprese le società agricole, e da coltivatori diretti iscritti nella previdenza agricola (articolo 1 del Dlgs 99/2004). In questo caso, la base imponibile è determinata moltiplicando per 110 il reddito dominicale rivalutato del 25%. Ora il beneficio è applicabile anche quando le società agricole sono in possesso della qualifica di Iap o quando un amministratore per le società di capitale o un socio per quelle di persone abbia la medesima qualifica a titolo personale.

Terreni con deduzione

Per i terreni agricoli la base imponibile si ottiene moltiplicando il reddito dominicale, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il coefficiente è ridotto a 110 per i terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap iscritti nella previdenza agricola. La definizione è univoca e riguarda anche le società agricole in possesso della qualifica di Iap. Sembra pertanto che – contrariamente a quanto avveniva per l'Ici – assumano rilevanza anche i terreni iscritti in catasto con attribuzione della tariffa di reddito dominicale, ancorché lasciati incolti, i quali sono soggetti al coefficiente 135 se non compresi in un fondo rustico condotto da coltivatori diretti o Iap. Infine, sempre con riferimento ai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali comprese le società, iscritti nella gestione previdenziale, che coltivano i terreni agricoli di proprietà (o in forza di altro diritto reale), viene introdotta una riduzione della base imponibile fino al valore dei terreni pari a 32mila euro. La franchigia opera nel seguente modo: fino a 6mila euro la base imponibile è pari a zero; da 6mila a 15.500 è del 30% (e cioè di 2.850 euro); da 15.500 a 25.500 il 50% (l'imposta è quindi dovuta sulla metà pari a 5.000); infine da 25.500 a 32.000 l'imponibile è pari al 75% (e cioè a 4.875 euro). In sostanza la deduzione ammonta complessivamente a 19.275 euro. Questa deduzione si applica proporzionalmente agli aventi diritto in base alla loro quota di possesso.

Mantengono l'esenzione da Imu i terreni situati nei territori montani, ma sarà un apposito decreto a delimitarne le zone. Al momento restano anche le esenzioni per la cosiddetta "collina depressa" (articolo 7, lettera h) del Dlgs 504/1992), ma rischiano di non essere confermate dallo stesso decreto ministeriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | FABBRICATI RURALI

Stalle, portici e cascine si «fermano» allo 0,2%

I fabbricati rurali a uso strumentale sono soggetti all'imposta municipale con l'aliquota ridotta dello 0,2%; essendo di categoria D/10, il coefficiente moltiplicatore della rendita catastale è pari a 60. Quelli ubicati nei Comuni montani o parzialmente montani, invece, sono esclusi dall'Imu (articolo 4 del Dl 16/2012). Attenzione: si tratta di quelli situati nei Comuni montani o parzialmente montani di cui all'elenco predisposto dall'Istat, e la norma non fa alcun riferimento alla collina.

La definizione di fabbricato rurale strumentale è contenuta nell'articolo 9, comma 3-bis, del Dl 557/93. Sono compresi anche i fabbricati strumentali delle cooperative agricole di trasformazione dei prodotti conferiti dai soci.

Alla luce dell'esenzione da Imu, per i fabbricati strumentali rurali situati in montagna sarebbe inutile l'accatastamento, in quanto dal 1° gennaio 2012 è soppressa la disposizione che condiziona il requisito di ruralità all'appartenenza alla categoria catastale D/10 (articolo 13, comma 14, Dl 201/2011). Però va anche sottolineato che l'esenzione consiste proprio nella circostanza che il fabbricato sia rurale. E il comma 14-ter del Dl 201/2012 stabilisce l'obbligo dell'accatastamento indipendentemente dall'assolvimento dell'imposta municipale. Peraltro la norma prevede una deroga per i fabbricati situati nelle provincie di Trento e Bolzano le quali possono prevedere comunque la tassazione dei fabbricati rurali strumentali, con la aliquota massima dello 0,2% e con la facoltà di introdurre detrazioni o deduzioni. Per questi l'accatastamento è necessario.

Per i fabbricati strumentali rurali la prima rata dell'Imu è stabilita nella misura del 30% mentre per i fabbricati iscritti nel catasto terreni che dovranno transitare nel catasto urbano entro il 30 novembre, l'imposta municipale va versata in una unica soluzione entro il 17 dicembre 2012.

Per tutti i fabbricati rurali si presentano quindi gli obblighi di accatastamento. In primo luogo quelli tuttora annotati nel catasto terreni devono essere iscritti nel catasto fabbricati entro il prossimo 30 novembre 2012. La procedura di accatastamento è quella ordinaria mediante le modalità stabilite con il Dm 19 aprile 1994, n. 701 (Docfa). Verrà quindi determinata una rendita catastale proposta.

Molto opportuna inoltre la verifica della categoria catastale dei fabbricati già iscritti in catasto per i quali, se non risultano iscritti nella categoria A/6R per le abitazioni e D/10 per quelli strumentali, possono scattare delle conseguenze in ordine all'accertamento ai fini dell'Ici nonché per il riconoscimento, per quelli strumentali, dell'aliquota ridotta Imu dello 0,2 per cento. Questa variazione catastale deve essere presentata agli uffici provinciali dell'agenzia del Territorio entro il 30 giugno 2012.

G.To.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3 | BENI MERCE

Per gli alloggi invenduti sconto affidato ai sindaci

L'Imu si applica anche sugli "immobili-merce" delle imprese edili, cioè sui fabbricati costruiti per la successiva vendita, che, in tal modo, continuano a scontare una tassazione di natura patrimoniale ancor prima di essere immessi sul mercato. Si tratta di un'imposizione particolarmente penalizzante in un contesto di mercato difficile come quello attuale. Tanto più che in altri casi, come ad esempio la tassazione sui mezzi di trasporto di lusso prevista dall'articolo 16 del Dl 201/2011 vengono esclusi «gli aeromobili immatricolati a nome dei costruttori e in attesa di vendita».

Il Dl 1/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 27/2012 (articolo 56), ha attribuito ai Comuni la facoltà di ridurre l'aliquota Imu (sino allo 0,38%, dall'ordinario 0,76%) per i fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita, per un periodo massimo di tre anni dall'ultimazione dei lavori, a condizione che permanga la destinazione alla vendita del fabbricato e l'immobile non sia locato. L'eventuale riduzione dell'aliquota deliberata dal Comune non riduce però la quota del gettito Imu destinata allo Stato, rendendo di fatto molto difficile da attuare tale disposizione. Lo stesso problema si pone per le aree edificabili possedute dalle imprese e inedificate o in corso di edificazione.

Fabbricati «D» senza rendita

Un altro caso particolare riguarda gli immobili del gruppo D non dotati di rendita. Si tratta dei fabbricati a destinazione speciale tra i quali rientrano opifici (D/1), alberghi (D/2), case di cura (D/4), istituti di credito (D/5). Ai sensi dell'articolo 13 del Dl 201/2011, la base imponibile agli effetti dell'Imu dei fabbricati del gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e non iscritti in catasto, è determinata dall'ammontare dei costi risultanti dalle scritture contabili (valori iscritti in bilancio o nel libro dei beni ammortizzabili) al 1° gennaio dell'anno di imposizione (o, se successiva, alla data di acquisizione), al lordo degli ammortamenti, a cui si applicano appositi coefficienti di rivalutazione stabiliti annualmente con specifico decreto ministeriale.

Come già previsto ai fini Ici (articolo 5, Dlgs 504/1992), il valore imponibile è pari all'ammontare dei costi risultanti dalle scritture contabili (al 1° gennaio dell'anno cui è dovuta l'Imu) rivalutati in base ai coefficienti che per il 2012 sono stati fissati con il decreto 5 aprile 2012 (Gazzetta Ufficiale n. 85 dell'11 aprile 2012). In sostanza, l'imponibile Imu sarà pari al valore contabile dell'immobile al 1° gennaio 2012, moltiplicato per il coefficiente previsto in base all'anno di sostenimento dei costi di acquisizione.

M.Z.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

CASE RURALI — Non ci sono esenzioni nemmeno per quelle in montagna. Se ancora iscritte al catasto dei terreni, vanno censite al catasto urbano entro il 30 novembre prossimo

CODICI TRIBUTO — La risoluzione 35/E ha stabilito i codici tributo per il pagamento dell'Imu, che sono operativi dallo scorso 18 aprile. I codici consentono anche di dividere tra Stato e Comune la quota dell'imposta: ad esempio, i codici 3918 e 3919 indicano rispettivamente la quota comunale e statale dell'Imu dovuta sui fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai rurali strumentali

COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI — Sono i coefficienti per i quali va moltiplicata la rendita catastale (già rivalutata del 5%, legge 662/1996) per ottenere il valore catastale, cioè la base imponibile su cui applicare l'Imu. Mediamente, i coefficienti utilizzati per l'Imu sono del 60% più alti rispetto a quelli dell'Ici. Ad esempio, per le abitazioni e le pertinenze (categorie catastali C/2, C/6 e C/7) si passa da 100 a 160. I coefficienti sono stati aumentati solo ai fini Imu e non ai fini, ad esempio, delle compravendite

COMODATO — Le case concesse in uso gratuito ai parenti, anche con contratto di comodato registrato, sono considerate come seconde case e versano l'Imu con l'aliquota ordinaria (0,76%). Con l'Ici, invece, in molti Comuni erano "assimilate" all'abitazione principale, e quindi esentate. Ora i Comuni possono deliberare aliquote ridotte per queste fattispecie, ma ci rimettono comunque la quota di imposta statale

CONGUAGLIO IMU — Entro il 17 dicembre dovrà essere versato il saldo dell'Imu, che avverrà con conguaglio rispetto alle aliquote decise dai Comuni. Ad esempio, su un negozio del valore catastale di 100mila euro, l'acconto di giugno è 380 euro (il 50% di 760, l'imposta calcolata applicando l'aliquota standard dello 0,76%). Se poi il Comune delibera un'aliquota dello 0,96%, a dicembre si dovranno pagare 580 euro (960 - 380, cioè l'imposta calcolata secondo l'aliquota dello 0,96%, meno l'importo già versato a giugno)

DETRAZIONE IMU SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE — Per l'abitazione principale è prevista una detrazione di 200 euro, concessa a tutti a prescindere dal reddito. La detrazione è maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni (fino a un massimo di otto figli), purché abbia residenza e dimora nell'abitazione principale. Se le condizioni ci sono solo per una parte dell'anno, la detrazione è rapportata per dodicesimi: ad esempio, se un figlio compie 26 anni o cambia residenza il 20 giugno, la detrazione spetta per sei mesi, quindi è di 25 euro

FABBRICATI INAGIBILI — Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili - e di fatto non utilizzati - la base imponibile dell'Imu è ridotta del 50%. Per ottenere lo sconto, il proprietario deve far fare una perizia a proprie spese o presentare un'autocertificazione. I Comuni accertano le condizioni dello stabile e possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato

LE CATEGORIE | IL VERSAMENTO | GLI ENTI LOCALI

Il calcolo passo per passo

Alla cassa con aliquote base e modello F24

Entro il 18 giugno si paga la prima tranche - Divisione in tre rate possibile solo per l'abitazione principale

Luigi Lovecchio

Le regole dell'acconto Imu per il 2012 richiedono particolare attenzione. Nell'anno di debutto della nuova imposta patrimoniale, infatti, trovano applicazione alcune previsioni eccezionali. Non va poi dimenticato che per la prima volta i contribuenti si troveranno ad affrontare la quota di imposta erariale.

Calcolo con aliquote base

La prima rata in scadenza al 18 giugno prossimo sarà versata utilizzando le aliquote e la detrazione di base. Ciò, per la semplice ragione che per l'anno in corso i Comuni hanno tempo sino al 30 giugno prossimo per deliberare le misure del prelievo. Questo significa quindi che, in occasione della scadenza del primo acconto, le aliquote da applicare saranno lo 0,4% per l'abitazione principale, lo 0,76% per le altre unità immobiliari e lo 0,2% per i fabbricati rurali strumentali. La detrazione per l'abitazione principale, inoltre, è di 200 euro, oltre 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, convivente nell'immobile.

La norma sembra escludere, invece, la possibilità di utilizzare le aliquote comunali già a giugno, a scelta del contribuente, ove più favorevoli di quelle nazionali.

Il calcolo dell'acconto avverrà assumendo il possesso per l'intero anno e versando il 50% dell'importo così determinato. Resta peraltro possibile calcolare il periodo di possesso effettivo del primo semestre in tutti i casi in cui il periodo è inferiore a sei mesi. Si pensi ad esempio all'immobile acquistato a fine febbraio 2012. In tale eventualità, il calcolo non potrà riguardare la metà del dovuto per l'intero anno, ma l'effettivo periodo di possesso del primo semestre (4 mesi).

Per l'abitazione principale, il contribuente può scegliere di versare l'acconto del 50% entro il 18 giugno e il saldo a conguaglio entro il 17 dicembre. Oppure, in alternativa, può scegliere la ripartizione in tre rate, aggiungendo di fatto una rata d'acconto entro il 17 settembre. Di queste, le prime due sono calcolate in misura pari ad un terzo del totale, applicando aliquote e detrazione base. La terza è ovviamente a saldo. Resta comunque ferma la scelta del pagamento nelle ordinarie due rate.

Per i fabbricati rurali strumentali, il primo acconto è pari al 30% del totale. Per gli immobili rurali ancora iscritti al catasto dei terreni, strumentali ed abitativi, si versa tutto a saldo, entro il 17 dicembre. Ciò perché la scadenza di legge per procedere all'accatastamento obbligatorio con attribuzione della rendita è il 30 novembre prossimo.

L'importo minimo

Ai fini della determinazione degli importi minimi da pagare per l'Imu, si applicano le regole generali stabilite per i tributi locali. L'articolo 9, Dlgs 23/2011, richiama infatti l'articolo 1, commi da 161 a 170, della legge 296/2006. La previsione relativa alla quota di imposta erariale inoltre richiama a sua volta la disciplina della riscossione riferita all'Imu. Ciò comporta che, in assenza di regolamenti comunali, il minimo da versare è pari a 12 euro per ciascun versamento (articolo 1, comma 168, legge 296/2006). Ne consegue che se, ad esempio, il pagamento del primo acconto è pari a 10 euro e il dovuto per tutto l'anno è pari a 15 euro (perché il Comune ha deliberato un'aliquota più bassa di quella ordinaria), l'Imu dovrà essere versata per intero (cioè, per 15 euro) entro il 17 dicembre. Restano però salve le diverse determinazioni adottate nei regolamenti comunali.

La quota fissa statale

Una complicazione del tutto nuova è rappresentata dalla quota di imposta erariale. Questa si calcola con l'aliquota dello 0,38% (la metà di quella base) sull'imponibile soggetto a Imu. Ai fini di tale quota, non si tiene conto delle riduzioni di aliquota e delle detrazioni deliberate dai Comuni. Per questo motivo, potrebbe anche accadere che applicando le regole comunali non vi sia nulla da pagare, mentre il debito verso l'Erario resta. In realtà, le maggiori difficoltà si verificheranno in occasione del saldo di dicembre, perché solo allora troveranno ingresso le delibere locali. Nella rata di giugno, infatti, sarà sufficiente dividere a metà l'importo da versare e indicare nel modello F24 una quota con il codice tributo dell'Erario e l'altra con il codice tributo del Comune. A dicembre invece le complicazioni saranno tanto maggiori quanto più numerose saranno le aliquote decise dal singolo Comune. Ad ognuna di esse, diversa dall'aliquota ordinaria, corrisponderà infatti un doppio conteggio da eseguire da parte del contribuente.

La quota erariale non è tuttavia dovuta su tutti gli immobili. Ne sono esclusi tutti i casi nei quali la legge stabilisce una aliquota inferiore a quella ordinaria. Si tratta pertanto dell'abitazione principale e dei fabbricati rurali strumentali. Per effetto delle modifiche apportate nella legge 44/2012, inoltre, la quota statale non si applica agli immobili degli Iacp e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa nonché agli immobili dei Comuni ubicati sul proprio territorio. Tra l'altro, il calcolo del saldo risulterà particolarmente imprevedibile, in conseguenza della possibilità che Stato e Comuni apportino variazioni in corso d'anno alle misure del prelievo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CODICI TRIBUTO

La risoluzione 35/E del 2012 dell'agenzia delle Entrate ha definito i codici tributo utilizzabili per pagare l'Imu con il nuovo modello F24:

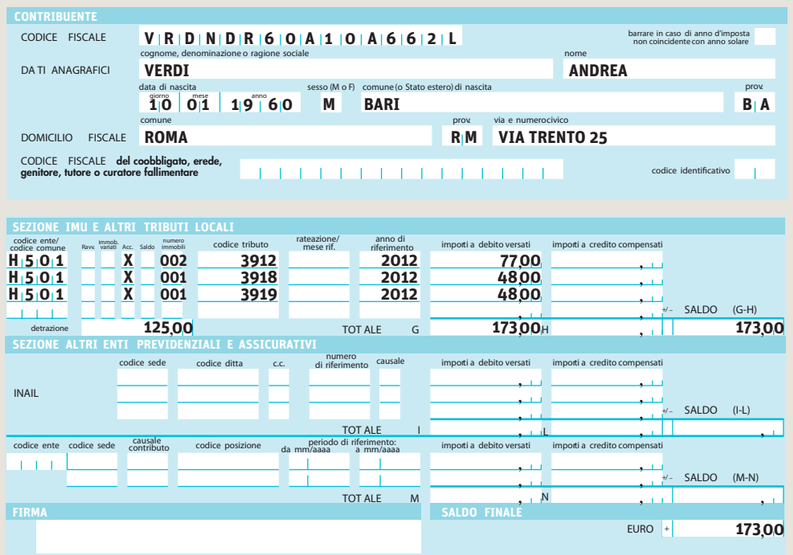
- **3912**: Imu su abitazione principale e relative pertinenze - Comune
- **3913**: Imu per fabbricati rurali a uso strumentale - Comune
- **3914**: Imu per i terreni - Comune
- **3915**: Imu per i terreni - Stato
- **3916**: Imu per le aree fabbricabili - Comune
- **3917**: Imu per le aree fabbricabili - Stato
- **3918**: Imu per gli altri fabbricati - Comune
- **3919**: Imu per gli altri fabbricati - Stato
- **3923**: Imu - Interessi da accertamento - Comune
- **3924**: Imu - Sanzioni da accertamento - Comune

Gli esempi

A CURA DI **Luciano De Vico**

LA CASA CON DUE BOX AUTO

Un contribuente ha l'usufrutto su una casa che costituisce la sua abitazione principale. Vive nella casa con un figlio di 10 anni. La rendita catastale è 450 euro. La casa ha anche due box auto (rendita di 150 euro ciascuno). L'Imu annua sulla prima casa e sul primo box auto, calcolata con all'aliquota base, è di 153,20 euro: il contribuente sceglie l'acconto del 50% (76,60 euro, arrotondato a 77) da versare entro il 18 giugno. L'imposta dovuta sul secondo box auto è 191,52 euro: l'acconto è obbligatoriamente del 50% (95,76), ma va diviso a metà tra la quota dello Stato e del Comune (47,88 euro per rigo, arrotondato a 48)


CONTRIBUENTE
CODICE FISCALE: VRDNDR60A10A662L
DATI ANAGRAFICI: VERDI ANDREA — data di nascita 10/01/1960, sesso M, comune (o Stato estero) di nascita BARI (BA)
DOMICILIO FISCALE: ROMA (RM), via e numero civico VIA TRENTO 25
CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare
SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/codice comune	Ravv.	immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
H501			X		002	3912		2012	77,00	
H501			X		001	3918		2012	48,00	
H501			X		001	3919		2012	48,00	
detrazione						125,00		TOT ALE G	173,00 H	SALDO (G-H) 173,00

SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI
INAIL — codice sede, codice ditta, c.c., numero di riferimento, causale — TOT ALE I — SALDO (I-L)
codice ente, codice sede, causale contributo, codice posizione, periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa — TOT ALE M — SALDO (M-N)
FIRMA
SALDO FINALE: EURO 173,00

DUE CASE E UN NEGOZIO

Un contribuente possiede l'abitazione principale (rendita catastale 1.250 euro), in cui vive senza figli, una seconda casa (rendita di 600 euro) e un negozio (categoria C/1, rendita 2.450 euro). L'Imu annua sulla prima casa, calcolata con l'aliquota base, è di 640 euro. Il contribuente sceglie di versare due acconti di 1/3 ciascuno (213,33, arrotondato a 213): il primo entro il 18 giugno e il secondo entro il 17 settembre. L'Imu sugli altri immobili è 1841,39 euro e l'acconto è obbligatoriamente del 50% (920,69 euro), da dividere a metà tra la quota dello Stato e del Comune (460,34 euro per rigo, arrotondato a 460)

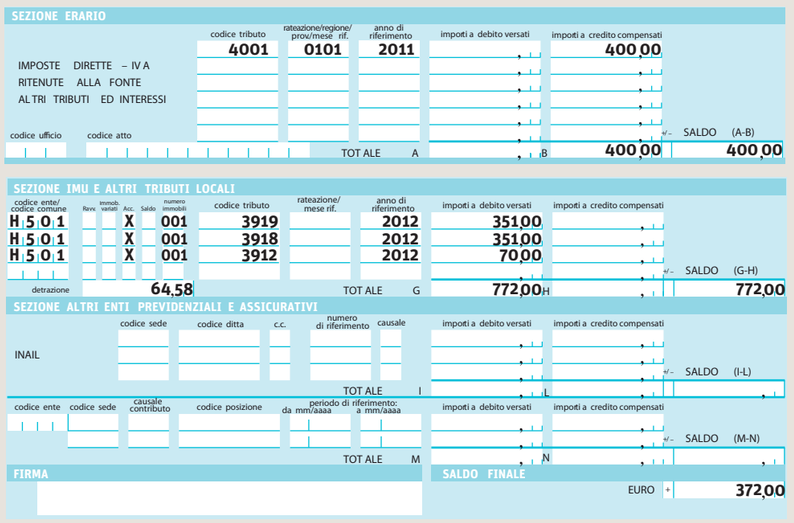
SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/codice comune	Ravv.	immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
H501			X		002	3919		2012	460,00	
H501			X		002	3918		2012	460,00	
H501			X		001	3912		2012	213,00	
detrazione						66,66		TOT ALE G	1.133,00 H	SALDO (G-H) 1.133,00

SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI
INAIL — codice sede, codice ditta, c.c., numero di riferimento, causale — TOT ALE I — SALDO (I-L)
codice ente, codice sede, causale contributo, codice posizione, periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa — TOT ALE M — SALDO (M-N)
FIRMA
SALDO FINALE: EURO 1.133,00

L'ALLOGGIO IN COMPROPRIETÀ E LA CASA EREDITATA

Un contribuente è comproprietario al 50% con la moglie della prima casa (rendita 800 euro), in cui vive con due figli: uno di 24 anni, l'altro di 26 anni (compiuti il 10 marzo 2012, quindi la detrazione di 50 euro spetta per 2/12, cioè 8,33 euro; la detrazione totale è di 258,33 euro da dividere a metà tra i coniugi, e poi ancora a metà tra saldo e acconto). Secondo l'aliquota base, l'Imu annua sulla propria metà di casa è 139,64 euro, di cui metà in acconto a giugno (69,82 euro, arrotondato a 70). Lo stesso contribuente possiede al 100% una seconda casa (rendita 1.100 euro), per la quale deve pagare 702,24 euro di acconto Imu, da dividere a metà tra quota statale e comunale (351,12 euro arrotondati a 351). Il contribuente ha inoltre un credito di 400 euro dal 730 che sceglie di usare per pagare l'Imu


SEZIONE ERARIO

	codice tributo	rateazione/regione/prov/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE – IV A RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI	4001	0101	2011		400,00
codice ufficio / codice atto — TOT ALE A				B	400,00 — SALDO (A-B) 400,00

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/codice comune	Ravv.	immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
H501			X		001	3919		2012	351,00	
H501			X		001	3918		2012	351,00	
H501			X		001	3912		2012	70,00	
detrazione						64,58		TOT ALE G	772,00 H	SALDO (G-H) 772,00

SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI
INAIL — codice sede, codice ditta, c.c., numero di riferimento, causale — TOT ALE I — SALDO (I-L)
codice ente, codice sede, causale contributo, codice posizione, periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa — TOT ALE M — SALDO (M-N)
FIRMA
SALDO FINALE: EURO 372,00

IN PRATICA

1 | LA COMPILAZIONE

I coniugi comproprietari presentano due moduli

Luciano De Vico

L'acconto Imu si versa con il modello F24. Con la conversione del decreto fiscale (Dl 16/2012), è stato previsto che dal 1° dicembre 2012 si potrà usare anche il bollettino postale. Il nuovo modello, approvato con provvedimento del 12 aprile, contiene la sezione dedicata all'Imu, in cui vanno indicati il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, il numero degli immobili per cui si esegue il versamento (divisi per codice tributo), l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento e l'importo da versare. Quest'ultimo va riportato al netto dell'eventuale detrazione spettante, da esporre nella casella in basso a sinistra, rapportata al periodo (metà o un terzo). Deve essere inoltre barrata la casella corrispondente all'acconto o al saldo, oppure entrambe, se si versa in unica soluzione.

Si ritiene che lo spazio «immobili variati», da barrare solo se sono intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione, al momento non debba essere utilizzato. Se il versamento si riferisce ad un ravvedimento operoso, oltre a barrare la relativa casella, si deve indicare l'anno in cui il pagamento doveva essere effettuato.

I dati vanno raggruppati in funzione del codice tributo. Ad esempio, se il versamento si riferisce all'abitazione principale e alla pertinenza, occorre indicare due immobili. Se si possiede una seconda casa, anche nello stesso Comune, occorre adoperare altri due righi, in corrispondenza dei quali si utilizza l'apposito codice tributo, anzi gli appositi codici tributo, considerato che il versamento deve essere suddiviso a metà tra Comune e Stato. Fino al 31 maggio 2013 è possibile adoperare il preesistente modello F24, indicando il versamento dell'Imu nella sezione Ici.

Il modello è intestato a un solo contribuente, per cui, in caso di comproprietà, occorre compilare tanti modelli di versamento per quanti sono i debitori d'imposta, anche nel caso di coniugi.

Il pagamento va effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, o per eccesso se superiore (articolo 1, comma 166, della legge 296/2006, applicabile anche all'Imu, richiamato dall'articolo 9, comma 7, Dlgs 23/2011).

Il versamento può essere effettuato presso gli sportelli di qualunque agente della riscossione o banca convenzionata e presso gli uffici postali in contanti, con bancomat (presso gli sportelli abilitati), con carta Postamat, Postepay o con addebito su c/c postale (presso le poste). Si possono adoperare anche assegni bancari o postali tratti dal contribuente a favore di se stesso oppure, presso gli agenti della riscossione, assegni circolari e vaglia cambiari. Per i soggetti titolari di partita Iva il versamento deve essere effettuato con modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario.

La modalità online può essere adoperata da tutti i contribuenti, mediante i servizi di home banking messi a disposizione da banche e Poste, oppure attraverso il servizio telematico Entratel o Fisconline.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | IN DICHIARAZIONE

L'imposta si può saldare usando il credito del 730

Il vantaggio di utilizzare il modello F24 consiste principalmente nella possibilità di compensare eventuali crediti vantati nei confronti di diversi enti impositori (Stato, Regioni, Comuni, Inps, Inail, Enpals), purché non richiesti a rimborso. La compensazione deve essere evidenziata nell'F24, che va presentato o trasmesso anche se a saldo zero. Ovviamente, non deve presentare il modello chi non deve sostenere alcuna spesa.

Anche coloro che si avvalgono del 730 possono decidere di compensare il versamento dell'Imu, attraverso la compilazione del quadro I. Se si intende adoperare l'intero credito risultante dal 730, occorre barrare la colonna 1 del rigo I1, mentre la colonna 2 è riservata all'indicazione dell'importo del credito che si vuole utilizzare in compensazione. In sede di conguaglio il sostituto d'imposta non effettuerà il rimborso dei crediti in busta paga, o rimborserà solo la differenza tra il credito spettante e l'importo indicato nel quadro I.

I crediti residui utilizzabili in compensazione per l'Imu sono riportati nel prospetto di liquidazione, modello 730-3, nei righi da 161 a 165, già suddivisi per tipologia d'imposta. Questi crediti dovranno essere riportati nel modello F24, ciascuno nella sezione di competenza, in corrispondenza della colonna «importi a credito compensati». Se, ad esempio, nel rigo 161 del 730-3 compare un credito Irpef di 400 euro, l'importo deve essere indicato nella sezione erario del modello F24 con il codice tributo 4001 (già indicato nel 730), rateazione 0101, anno di riferimento 2011.

Per i contribuenti che hanno compilato il quadro I, o si accingono a farlo, quindi, è utile attendere che il sostituto d'imposta, il Caf o il professionista abilitato consegnino il prospetto di liquidazione.

Il differimento dei termini disposto dal decreto del presidente del Consiglio dei ministri lo scorso 26 aprile, può complicare le cose. È previsto, infatti, che il sostituto, in caso di assistenza fiscale diretta, consegni la copia della dichiarazione e il prospetto di liquidazione entro il 15 giugno, mentre il termine per i Caf e i professionisti è stato prorogato al 2 luglio. Considerato che il versamento dell'Imu scade il 18 giugno, chi si è affidato a un Caf potrebbe venire a conoscenza dell'esatto ammontare dei crediti compensabili oltre il tempo utile. A questo punto, o si chiede all'intermediario di conoscere in anticipo il risultato del 730, oppure è preferibile non compilare il quadro I.

Va infine ricordato che la compilazione del quadro Imu non esime il contribuente dalla presentazione o trasmissione del modello F24 per versare l'imposta municipale. Per chi presenta Unico, invece, i crediti da compensare devono risultare dalla dichiarazione annuale. Il quadro RX del modello Unico contiene il riepilogo di tutti i crediti risultanti dalla dichiarazione relativa al 2011.

L.D.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI
Stalle, cascine e altri fabbricati rurali strumentali pagano l'aliquota Imu allo 0,2% (riducibile allo 0,1% da parte dei Comuni) e versano l'acconto del 18 giugno nella misura del 30%, anziché del 50 per cento. Se sono ancora iscritti al catasto dei terreni, vanno accatastati tra i fabbricati entro il 30 novembre, e in quel caso non versano acconto. La nozione di fabbricato rurale è data dalle sue caratteristiche e non dall'inquadramento catastale (vedi anche la voce Variazione catastale)

IMMOBILI COLLABENTI
La legge non disciplina espressamente questa fattispecie, ma gli immobili crollati e i ruderi, accatastati nella categoria F3 (fabbricati "collabenti"), che ha rendita catastale pari a zero, sono di fatto esenti dall'Imu, salvo che non insistano su un'area fabbricabile, nel quale caso si dichiara il valore dell'area

IMMOBILI STORICI-ARTISTICI
I fabbricati di interesse storico o artistico, così come definiti dall'articolo 10 del Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004) beneficiano di una riduzione del 50% della base imponibile. La norma vale anche per gli immobili diversi dalle case e per l'abitazione principale. La nuova regola si traduce in un incremento del prelievo, perché con l'Ici questi fabbricati erano tassati in base al valore catastale risultante dalla tariffa d'estimo più bassa tra quelle delle propria zona censuaria

MODELLO F24
Fino al prossimo 1° dicembre, quando torneranno i vecchi bollettini già utilizzati al tempo dell'Ici, il pagamento dell'Imu potrà avvenire solo con il modello F24, la cui versione aggiornata all'Imu è stata corretta con il provvedimento del direttore delle Entrate del 12 aprile scorso (il vecchio modello, comunque, è utilizzabile fino al 31 maggio 2013). Il pagamento può avvenire anche online utilizzando il canale dedicato delle Entrate (il servizio telematico Entratel o Fisconline) o, in alternativa, utilizzando i servizi di home banking messi a disposizione dalle banche

PERTINENZE
Il trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale si applica anche sulle pertinenze (accatastate in C/2, C/6 o C/7), ma per una sola pertinenza per categoria Quindi una casa con due garage dovrà tassare il primo con l'aliquota dello 0,4% (più la detrazione) e il secondo con quella allo 0,76%

SEPARATI E DIVORZIATI
L'ex casa coniugale, di proprietà di un coniuge e assegnata all'altro, è sempre tassata come abitazione principale. L'Imu deve essere versata dal coniuge cui è stata assegnata. Attenzione: la casa assegnata diventa tassabile solo in capo al coniuge assegnatario. L'altro coniuge quindi potrà beneficiare delle agevolazioni per l'abitazione principale sull'eventuale altro immobile nel quale risiede e dimora

LE CATEGORIE › IL VERSAMENTO › GLI ENTI LOCALI

Comuni al confronto sugli incassi previsti

Sindaci, conti al test del gettito

Da rivedere le stime dell'Economia che determinano i tagli ai bilanci

Andrea Ferri
Corrado Pollastri

L'Imu "sperimentale" mette a dura prova i bilanci dei Comuni. Il classico (e corretto) percorso basato sulla valutazione delle entrate si scontra con l'intreccio tra stime del gettito - nazionali e per singolo Comune - e ammontare dei trasferimenti statali (o del fondo di riequilibrio, per i Comuni delle Regioni ordinarie). La manovra determina le risorse comunali per il 2012 secondo una semplice regola di fondo: i Comuni possono contare su risorse equivalenti al gettito dell'Ici, più i trasferimenti statali 2011, ridotti di 2,5 miliardi. L'esigenza di maggiori entrate viene affidata alla facoltà di aumentare le aliquote sui tributi comunali, in primo luogo l'Imu. Considerando le sole risorse coinvolte (la metà del bilancio corrente), rispetto ai circa 23 miliardi del 2011, i fondi di base disponibili nel 2012 passano a circa 20,5 miliardi. Parte della riduzione è proporzionata all'Imu di ciascun Comune.

Ma invece di delineare soluzioni tecniche aderenti a questa regola, il riferimento per l'intero percorso è il gettito stimato dell'Imu per singolo Comune. Questa stima determina la variazione compensativa dei trasferimenti, attraverso la quale lo Stato preleva la differenza per riportare la nuova entrata allo stesso gettito dell'Ici che risulta dai consuntivi 2009 e 2010. Si tratta di ben 3,2 miliardi, pari alla differenza tra il gettito dell'Imu destinata ai Comuni (12,4 miliardi, di cui 3,4 per l'abitazione principale) e il gettito Ici (9,2 miliardi). Questo complicato dispositivo impone all'Economia una missione impossibile, "centrare" il gettito Imu di 8.094 Comuni; ogni scostamento dal gettito effettivo produrrà differenze non dovute sulle risorse di ciascun Comune.

La legge prevede ora l'accertamento «convenzionale» di Imu e trasferimenti, nella misura indicata dalle stime governative. Si tratta di un'obiettiva facilitazione, ma i Comuni dovranno prodursi in equilibrismi nella gestione dei bilanci, anche per le incertezze su come verranno riviste le stime alla luce del gettito effettivo Imu. Il rischio è duplice: l'ulteriore aumento del prelievo, con la manovra delle aliquote, non commisurato all'effettiva riduzione delle risorse, e un adeguamento delle stime ministeriali alla realtà degli incassi che risulti incompleto, rivelando così livelli di entrata più bassi del previsto.

Le stime Imu formulate dai Comuni, che l'Ifel sta rilevando, evidenziano ampie differenze di percezione dell'impatto del nuovo tributo rispetto all'Economia. La distanza tra Imu "ministeriale" e Imu "comunale" raggiunge anche il 50% del gettito Ici. Guardando alla sola abitazione principale, emerge la sensazione che i dati dell'Economia portino una generalizzata sovrastima. Inoltre, le stime non considerano le modifiche nella disciplina dell'Imu e nella ripartizione del gettito tra Stato e Comuni introdotte dal Dl 16/2012.

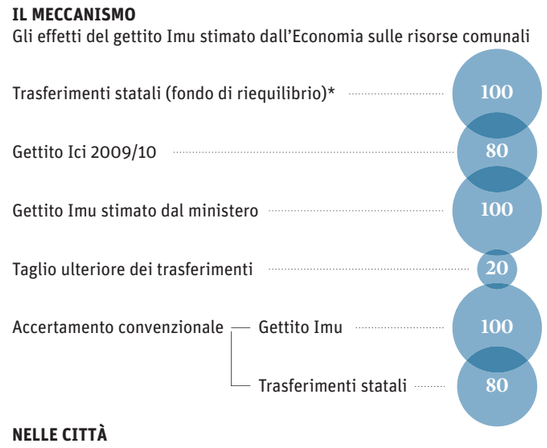
Le decisioni comunali su bilanci ed entrate devono essere caratterizzate da grande freddezza. Il principio compensativo del Dl 201/2011 deve guidare ogni previsione. Gli scostamenti tra le stime Imu ministeriali e comunali non possono essere valutati senza considerare le variazioni dei trasferimenti che ne discendono. Ciò che conta è la somma delle risorse movimentate (Imu e trasferimenti). In pratica, più alto è il gettito Imu stimato e più alto sarà il taglio derivante dall'articolo 28 della manovra, in costanza della restante parte delle risorse.

Non sono trascurabili i rischi di eccessiva "generosità" delle stime ministeriali. Il Dl 16/2012 nega qualsiasi diritto al riconoscimento del gettito convenzionale previsto e accertato ed è lecito dubitare che il Governo sarà in grado di esercitare con facilità la facoltà di aumento in corso d'anno delle aliquote di base tramite Dpcm. Si tratta, tuttavia di margini di rischio da non confondere con l'eventualità - da rigettare - che i trasferimenti statali resteranno allo stesso livello delle attuali elaborazioni ministeriali anche a fronte di gettiti Imu diversi rispetto alle previsioni. Dare stabilità ai bilanci e razionalità alla manovra sulle entrate locali è ancora possibile, ma a condizione di riprendere relazioni costruttive tra Governo e Comuni, definendo in due-tre settimane al massimo il percorso concordato per la revisione delle stime Imu sulla base della nuova normativa e dei gettiti incassati.

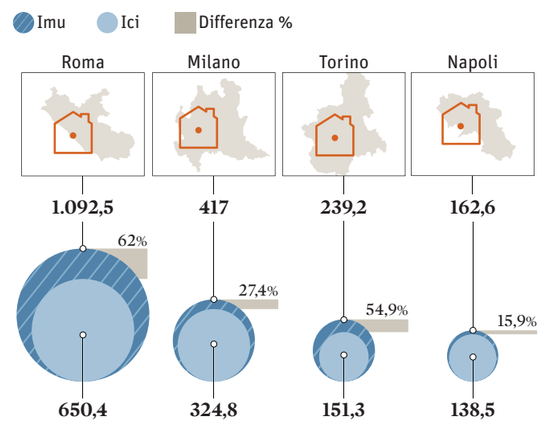
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I conti sul territorio

IL MECCANISMO
Gli effetti del gettito Imu stimato dall'Economia sulle risorse comunali



NELLE CITTÀ
Il gettito Imu stimato dal ministero dell'Economia a confronto con il gettito Ici 2010. **Dati in milioni di euro**



(*) Al netto dei tagli prodotti dalle manovre 2011

GLI EFFETTI

1 | I TRASFERIMENTI

Fondo di riequilibrio incerto fino a marzo 2013

Alessandro Beltrami

Definito il quadro entro il quale i Comuni possono delineare il bilancio di previsione 2012. Quasi contestualmente, mentre alla Camera si votava la fiducia per blindare il Dl fiscale, Viminale ed Economia pubblicavano i dati riguardanti le stime del nuovo tributo e il fondo sperimentale di riequilibrio.

Il fondo sperimentale pubblicato (i vecchi trasferimenti relativi ai Comuni delle Regioni a statuto ordinario) tiene conto di tutti gli interventi normativi realizzati nel corso di questi mesi, dalla riduzione operata per il 2012 in attuazione dell'articolo 14, comma 2 del Dl 78/2010, all'attribuzione dell'addizionale energia elettrica e alla compartecipazione Iva, fino alla riduzione (decisa nella Finanziaria 2010) dei costi della politica e agli effetti della manovra «Salva Italia».

L'effetto di tutto ciò ha rideterminato il fondo sperimentale di riequilibrio per il 2012 in 6,8 miliardi, contro gli 11,2 miliardi previsti per lo scorso anno. La parte più consistente della riduzione è dovuta dalla compensazione definita dall'articolo 13, comma 17 del Dl 201/2011 a seguito dell'introduzione dell'Imu «sperimentale» già a decorrere da quest'anno (si veda anche l'articolo a fianco).

Per attribuire ad ogni singolo Comune l'Ici 2010 da confrontare, il ministero ha operato una ripartizione dei 9,2 miliardi previsti nella relazione tecnica al decreto, senza quindi utilizzare in modo puntuale i dati inseriti nei certificati consuntivi.

I dubbi sulla fondatezza delle stime ministeriali rispetto all'effettivo gettito dell'Imu hanno spinto il legislatore a rivedere la disciplina dell'Imu e la sua contabilizzazione nei bilanci locali.

La rivisitazione della disciplina si è concretizzata in un emendamento governativo introdotto in sede di conversione del decreto fiscale che aggiunge il nuovo comma 12-bis all'articolo 13 del Dl 201/2011. La disposizione prevede che, ai fini del bilancio di previsione, i Comuni iscrivono l'entrata da Imu in base agli importi stimati dal ministero dell'Economia – dipartimento delle Politiche fiscali, dalla quale deve necessariamente derivare anche l'ammontare del fondo di riequilibrio 2012 da considerare nella previsione, in pratica il valore pubblicato dal ministero dell'Interno. Per tutelare lo Stato e gli accordi già sottoscritti in sede di conferenza Stato-Città, l'emendamento rimarca che l'accertamento convenzionale non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato e gettito reale, e che l'accertamento è rivisto, insieme agli accertamenti relativi al fondo sperimentale (e ai trasferimenti erariali per i Comuni di Sicilia e Sardegna), in esito a dati aggiornati da parte del ministero, come previsto nell'accordo in conferenza Stato-città e autonomie locali del 1° marzo 2012.

In sostanza, la nuova disposizione lascia indeterminato l'ammontare del fondo sperimentale di riequilibrio definitivamente riconosciuto, fino alla fine delle verifiche previste in sede di accordo, ossia fino all'ultima verifica prevista entro febbraio 2013.

Per garantire, in ogni caso, la correttezza degli importi iscritti sia nei bilanci degli enti locali sia in quello statale, lo stesso emendamento prevede che, con Dpcm su proposta dell'Economia, si possa provvedere entro il prossimo 10 dicembre, sulla base del gettito della prima rata Imu, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e delle detrazione stabilita dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per il 2012.

La disposizione dovrebbe essere sufficientemente garante degli equilibri di bilancio dei Comuni: nel caso in cui il gettito a giugno non confermasse le stime ministeriali, il Governo incrementa le aliquote base fino a garantire le previsioni sia del bilancio statale, sia dei bilanci locali.

Per garantire l'attendibilità delle previsioni a livello locale, è data facoltà anche ai Comuni di rivedere, sulla base del gettito effettivo di giugno, le aliquote e la detrazione entro il 30 settembre in deroga alle disposizioni che obbligano le modifiche di aliquote entro la data di approvazione del bilancio di previsione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | LA GESTIONE

Da tempi lunghi e rate doppio colpo alla cassa

Le ultime novità in tema di Imu e la pubblicazione degli importi (ancora provvisori) del fondo sperimentale di riequilibrio per l'anno 2012 (si veda l'articolo sopra), determineranno con ogni probabilità forti tensioni ai Comuni sul versante delle disponibilità di cassa.

La drastica riduzione del fondo sperimentale di riequilibrio (ridotto di 4,4 miliardi in un solo anno) e le incertezze sul reale gettito prodotto dalla nuova imposta immobiliare, dovute sia alle stime ministeriali sia alla maggiore rateizzazione del tributo introdotta con la conversione del Dl fiscale, determinano una modifica strutturale dei flussi di cassa dei Comuni.

I trasferimenti fiscalizzati, infatti, sono erogati dal ministero dell'Interno secondo scadenze predefinite (in tre rate corrisposte a marzo, maggio e ottobre), e anticipate rispetto alle scadenze previste per il pagamento dell'Imu, e sono disponibilità certe a favore degli enti locali.

In regime ordinario, benché la modifica della tempistica di incasso dell'Imu rispetto al fondo sperimentale di riequilibrio sia comunque sfavorevole per i Comuni, i flussi di cassa possono essere adeguatamente calibrati e programmati con una maggiore attenzione, adeguando i pagamenti in funzione degli incassi.

Per l'anno 2012, però, la forte contrazione del fondo sperimentale di riequilibrio (circa il 40% a livello complessivo) riduce drasticamente l'afflusso nelle casse degli enti di ingenti somme, senza avere, contestualmente e con certezza, un incremento di gettito di pari importo a titolo di imposta municipale. Prova ne sia l'introduzione, da parte del legislatore, della possibilità di accertare convenzionalmente le stime governative dell'Imu. L'accertamento convenzionale, se garantisce gli enti locali sotto il profilo degli equilibri di bilancio, espone i sindaci a forti criticità in termini di cassa. Il decreto fiscale, infatti, stabilisce espressamente che l'iscrizione delle stime nei bilanci locali non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale. In sostanza, come peraltro ribadito nell'accordo in sede di conferenza Stato-Città e autonomie locali del 2 marzo scorso, ad oggi non è previsto un incremento della dotazione del fondo sperimentale di riequilibrio.

Nel caso in cui i dati ministeriali risultassero sovrastimati, si rischierebbe nel corso del 2012 una crisi di liquidità del comparto comunale.

In caso di sovrastima, infatti, non resterebbe che attendere febbraio 2013 per rivedere complessivamente, sulla base del gettito Imu a quella data definitivo, la corretta ripartizione a ogni singolo Comune del fondo sperimentale di riequilibrio.

A ciò si aggiungano, come più volte ribadito dal Presidente dell'Anci Graziano Delrio, gli effetti (ad oggi non stimabili) derivanti dalla rateizzazione dell'Imu sia per le abitazioni principali sia per i fabbricati strumentali che, affluiscono direttamente nelle casse dei Comuni e non riguardano la quota statale dell'imposta.

A.Bel.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI ELEMENTI IN GIOCO

01 | FONDO SPERIMENTALE
Il fondo sperimentale assegnato nel 2012 risente dei tagli operati con le manovre del 2011 e degli effetti delle «compensazioni» con il gettito Imu. Questi fattori assottigliano del 40% le tre consuete rate di marzo, maggio e ottobre

02 | GETTITO IMU
Il gettito Imu accertato dall'Economia determina ulteriori tagli al fondo di riequilibrio, perché la norma prevede una riduzione pari al maggior gettito Imu rispetto all'Ici del 2009/2010

03 | ACCERTAMENTI
La norma prevede l'accertamento «convenzionale» delle grandezze indicate da Economia (Imu) e Interno (fondo di riequilibrio), ma questo aspetto influisce solo sulla competenza, non sulla cassa

EDICOLA & LIBRERIA

ENTI LOCALI

Gestire il bilancio secondo il Testo unico

Il nuovo «Manuale di programmazione contabilità e controllo negli enti locali» analizza il sistema di bilancio degli enti locali alla luce delle nuove disposizioni contenute nel Tuel e nei principi contabili definiti dall'osservatorio sulla finanza e la contabilità degli enti locali.

Pagine 690
Prezzo: 79 euro

IL CONTENZIOSO

Liti sui tributi: come evitare i vizi di notifica

Attraverso la giurisprudenza di legittimità e di merito il volume «I vizi di notifica degli atti tributari» svela le insidie che possono vanificare gli effetti della notifica e ne offre i rimedi. È un lavoro di tecnica giuridica, ma di facile lettura, per funzionari degli enti locali e per chi si occupa di contenzioso tributario.

Pagine 160
Prezzo: 25 euro

Unilever

UNILEVER SUSTAINABLE LIVING PLAN.
LA SFIDA DELLA CRESCITA SOSTENIBILE

Roma, 8 maggio 2012 – Auditorium Parco della Musica
Orario: dalle ore 11,00 alle ore 15,30

Unilever Italia, in collaborazione con Gruppo 24 Ore, apre il dialogo sullo sviluppo sostenibile con i suoi principali stakeholder.

Un confronto per affrontare insieme le nuove sfide di un modello italiano di business sostenibile.

L'8 maggio 2012 Unilever Italia, in collaborazione con Gruppo 24 Ore, presenta i risultati del 1° anno dello Unilever Sustainable Living Plan, il piano globale di sostenibilità che coinvolge l'intera catena del valore, con il quale la multinazionale anglo-olandese intende raddoppiare entro il 2020 le dimensioni del proprio business, dimezzando al tempo stesso l'impronta ambientale delle proprie attività e approvvigionandosi al 100% di materie prime sostenibili.

Con il Forum, Unilever Italia apre il dibattito con i principali rappresentanti italiani del panorama distributivo, produttivo, associativo, istituzionale, accademico e mediatico, e intende dare vita a solide collaborazioni per realizzare in Italia nuovi modelli di business e ispirare comportamenti di consumo più responsabili e orientati al vivere sostenibile.

I temi del Forum:
- Approvvigionamento sostenibile
- Attività produttive e logistiche sostenibili
- Cambiamento delle abitudini dei consumatori
- Smaltimento e riciclo dei materiali

Intervengono:
- **James Hill** *Executive Vice President Unilever Italia*
- **Ugo De Giovanni** *Category and Brand Building Director Home Care Unilever Italia - Unilever Sustainability Champion*
- **Giuseppe Infantino** *Vice President Supply Chain Unilever Italia*
- **Patrizia Silvi** *Quality Assurance Manager Unilever Italia*
- **Oscar Giannino** - *Opinionista e giornalista*

Il Forum è a invito e a numero chiuso. Programma e richiesta di partecipazione:
www.formazione.ilsole24ore.com/unilever

Servizio Clienti
tel. 02 5660.1887 - fax 02 7004.8601
info@formazione.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008

Jed Jesurum

LE CATEGORIE › IL VERSAMENTO › GLI ENTI LOCALI

Le scelte degli amministratori

I MARGINI DI SCELTA DEI COMUNI

Immobili Locati
Possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,4%, eventualmente differenziandola in base al tipo di contratto (es. riduzione solo per i canoni concordati)

Immobili delle imprese
Possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,46% (fino allo 0,38% per i fabbricati "merce"), eventualmente differenziandola in base al tipo di attività (es. agevolando gli immobili delle imprese artigiane)

Immobili a disposizione
Possibile aumentare l'aliquota fino all'1,06%, ma solo se non viene aumentata la detrazione per l'abitazione principale fino alla concorrenza dell'imposta dovuta

Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti (comodati)
Possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,46%: è agevolazione selettiva, non assimilazione all'abitazione principale

Sconti selettivi per categoria

I sindaci possono agevolare tipologie di immobili o settori di attività

Giuseppe Debenedetto

Dopo la legge 44/2012, di conversione del decreto 16/2012 sulle «semplificazioni fiscali», bisogna decidere come azionare la leva fiscale dell'Imu attraverso l'adozione delle delibere sulle aliquote. Si tratta di scelte importanti e delicate, sulle quali tuttavia permangono diversi nodi da sciogliere.

In particolare occorre chiedersi se, accanto alle normali possibilità di aumento o riduzione entro i limiti stabiliti dal Dl 201/11, esistono anche i margini per differenziare le aliquote di singole categorie di immobili.

La disciplina statale presenta alcune situazioni tipizzate: è possibile infatti diminuire l'aliquota fino allo 0,4% per gli immobili delle imprese e per quelli locati, oltre alla facoltà di riduzione fino allo 0,38% prevista per i fabbricati "merce" (articolo 56 del Dl 1/12).

Inoltre l'articolo 13, comma 10 del Dl 201/11 consente indirettamente di adottare un'aliquota più elevata per gli immobili a disposizione.

Il ricorso alla potestà regolamentare dell'articolo 52, Dlgs 446/97 dovrebbe consentire ai Comuni di intervenire anche al di fuori di questi casi, ma le decisioni degli enti dovranno essere dettate da esigenze di logicità e coerenza con la normativa.

Ad esempio non sarebbe ammissibile adottare per l'abitazione principale o per gli immobili locati un'aliquota superiore a quella prevista per gli altri immobili, considerato il trattamento di favore che il legislatore riserva a tali categorie. Occorre comunque fare i conti con la quota statale dello 0,38% che deve comunque essere garantita anche in caso di riduzione dell'aliquota (si veda l'altro articolo in pagina).

In questo contesto le possibilità concrete si riducono a quelle strettamente necessarie e ritenute rilevanti dall'ente. Tra queste potrebbero rientrare le abitazioni locate, in particolare quelle a canone concordato che negli anni scorsi sono state spesso trattate ad aliquote vicine allo zero.

Andrebbe inoltre alleggerito il carico per gli immobili delle imprese che, unitamente agli immobili locati, subiscono la penalizzazione derivante dall'aggravio dell'aliquota Imu e dalla duplicazione con le imposte sui redditi.

In tal caso si ritiene possibile diversificare le aliquote in base alle tipologie di attività, ad esempio agevolando gli immobili delle imprese artigiane oppure quelli delle imprese neo-costituite.

Anche le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti potrebbero scontare un'aliquota più bassa, trattandosi di agevolazione e non già di assimilazione alla prima casa.

In realtà sui comodati si registrano pareri contrari, basati sull'abrogazione della lettera e) dell'articolo 59 Dlgs 446/97, nonché sull'eliminazione del riferimento allo stesso articolo 59 disposta dalla legge 44/12, sostenendo che un'eventuale agevolazione si porrebbe in contrasto alla volontà del legislatore. Tuttavia qui non si tratta di assimilare i comodati alle prime case, operazione evidentemente vietata poiché si andrebbe ad applicare lo stesso regime previsto per le abitazioni principali incidendo sulla quota statale; si tratta invece di introdurre un'aliquota agevolata di tipo selettivo. Tra le altre possibilità di manovra, si dovrebbe invece aumentare l'aliquota per le abitazioni a disposizione, considerato che non pagano l'Irpef sui redditi fondiari. Da scartare invece la diversificazione delle aliquote in base alle categorie catastali, in quanto si andrebbe indirettamente a incidere sui moltiplicatori e sulla base imponibile, ipotesi vietata dall'articolo 52 Dlgs 446/97.

Insomma la possibilità di diversificare le aliquote è apparentemente molto ampia ma i confini non sono tuttora ben delineati. Peraltro in sede di conversione del Dl 16/12 il legislatore avrebbe potuto codificare la possibilità di diversificare le aliquote anche con riferimento alle diverse destinazioni d'uso degli immobili e caratteristiche socioeconomiche dei soggetti passivi. La soluzione avrebbe sicuramente offerto agli enti locali una più adeguata copertura alle scelte effettuate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I MECCANISMI

1 | L'OSTACOLO

Su anziani e imprese l'ente paga il «bonus»

Pasquale Mirto

La disciplina Imu dà ai Comuni la possibilità di disporre agevolazioni per ben individuate categorie di contribuenti, oltre a quelle che possono essere autonomamente decise, ricorrendo alla potestà regolamentare (articolo 52 del Dlgs 446/1997) che non pone limiti alla riduzione delle aliquote. Occorre fare attenzione alla tempistica iniziale. Il Comune può «approvare» o «modificare» il regolamento e la deliberazione entro il 30 settembre 2012. Molte decisioni saranno rinviate all'autunno, quando si avranno i primi dati sul gettito e si potrà stimare il costo delle agevolazioni.

Ed è proprio questo il tema chiave, perché lo Stato ha accollato ai Comuni il peso di tutti gli interventi per alleggerire il carico su particolari categorie. Si pensi all'abitazione principale di famiglie a basso reddito (pensionati), per le quali si può anche aumentare la detrazione, accollandosene l'intero onere. L'articolo 13 del Dl 201/2011 prevede che i Comuni possano ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili utilizzati solo per l'esercizio di arti e professioni o da imprese commerciali, di immobili posseduti dai soggetti Ires e di immobili locati; possono poi ridurre l'aliquota di base sino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dal costruttore alla vendita, purché non locati, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

I Comuni possono anche prevedere che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e la detrazione si applichino all'abitazione posseduta da cittadini italiani residenti all'estero o da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Il Comune potrà, poi, disporre riduzioni di aliquote per ripristinare, parzialmente, le agevolazioni Ici. Così, ad esempio, si potranno prevedere aliquote ridotte, fino anche allo 0,39 per cento (stante l'intangibilità della quota statale) per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti o per quelle locate con contratti a canone concordato.

Con riferimento all'abitazione principale i Comuni potranno elevare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta. In questo caso, però non si potrà stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per gli immobili vuoti. Si ritiene che tale limitazione operi solo se il Comune disponga per tutti l'esenzione dell'abitazione principale, ma non nel caso in cui si sia aumentata la detrazione di un importo fisso o si sia agevolata una categoria di contribuenti, come pensionati con reddito non superiore a una certa soglia. Infine, con la soppressione della riserva della quota statale, disposta dal Dl 16/2012, le abitazioni possedute dalle coop a proprietà indivisa e dagli ex Iacp, per le quali già compete la detrazione, possono essere difatti assimilate all'abitazione principale riconoscendo la medesima aliquota.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | OPZIONI LIBERE

Comuni e coop senza quota statale

Le scelte dei Comuni sulle agevolazioni Imu sono condizionate dalla quota del tributo riservata allo Stato. Il Dl 201/2011 prevede infatti il versamento all'Erario dello 0,38% con l'eccezione di abitazioni principali e pertinenze e fabbricati rurali strumentali. La legge 44/2012 ha poi aggiunto altri casi, innescando tuttavia alcuni dubbi interpretativi.

Con la conversione del Dl 16/2012 è stata comunque risolta la questione degli immobili comunali non istituzionali, per i quali «non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato». La formulazione della norma è chiara: i Comuni non saranno più costretti a pagare la quota statale dell'Imu anche sui loro immobili.

Non altrettanto chiara è la modifica per gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e per gli alloggi assegnati dagli Iacp, ai quali «non si applica la riserva della quota di imposta statale». La disposizione in questo caso è stata interpretata in due modi diversi: 1) i presidenti dei vari Iacp/Ater affermano di essere esenti dall'Imu per la quota statale, sostenendo di dover pagare l'imposta con aliquota ridotta allo 0,38%; 2) l'Ifel ritiene invece che cooperative e Iacp non godano di alcuno sconto, ma che «l'intero gettito spetta ai Comuni». La norma dovrebbe quindi spingere i sindaci a ridurre il prelievo senza dover girare alcuna somma all'Erario.

Rischia di essere grottesca poi la soluzione che la legge 44/12 offre agli immobili dei ricoverati in strutture di lungodegenza o degli italiani residenti all'estero. L'intento iniziale era di alleggerire il carico su queste categorie senza dover gravare sui Comuni. Tuttavia, prima della votazione finale, è stata cancellata la frase che disapplicava la quota erariale su questi immobili. In primo luogo non si comprende la portata innovativa della parte riguardante gli anziani, che di fatto coincide con quanto già previsto dall'ultimo periodo del comma 10. In secondo luogo l'assimilazione introdotta dalla legge 44/2012 non può comportare la disapplicazione della quota statale, limitata alle abitazioni principali indicate al comma 7 dell'articolo 13 e non estensibile a quelle «assimilate» dai Comuni ai sensi del comma 10. Di conseguenza nel caso in cui il Comune decida di concedere l'agevolazione a questi immobili, l'Erario deve comunque ricevere il 3,8 per mille, peraltro non è chiaro da chi e con quali modalità. La detrazione di 200 euro o l'eventuale riduzione dell'aliquota sull'abitazione principale potrebbe infatti comportare l'azzeramento del tributo: in tal caso non si capisce se le agevolazioni erodono l'intera imposta o la sola quota comunale, e quindi se l'eventuale credito maturato possa essere o meno detratto dalla quota statale. In questo contesto è evidente che la norma spinge i Comuni a rinunciare a tale facoltà.

G. Deb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3 | LE STRATEGIE

Le vie per tutelare i redditi più bassi

Andrea Ferri
Corrado Pollastri

Le manovre sulla finanza locale consentono allo Stato di recuperare oltre 13 miliardi con tagli ai trasferimenti, inasprimenti del Patto e appropriazione di una grossa quota del gettito Imu. In questo nuovo assetto, le manovre (Dl 138/2011 e 201/2011) attribuiscono ai Comuni l'esercizio di nuove leve fiscali sulle imposte sul reddito (addizionale Irpef) e sul patrimonio (Imu). I Comuni potranno intervenire a compensazione dei nuovi tagli e degli inasprimenti del Patto incrementando le aliquote dell'addizionale Irpef fino allo 0,8%, con la possibilità di differenziarle per livello di reddito. Il più rilevante margine sull'Imu riguarda le aliquote. Gli interventi sull'Imu potrebbero risultare più attrattivi per i Comuni rispetto agli incrementi dell'addizionale, almeno per quanto riguarda il gettito ottenibile: per l'intero comparto, infatti, il raggiungimento dell'aliquota massima dell'addizionale vale 1,9 miliardi, circa un quinto della leva fiscale potenziale complessiva sull'Imu. Si consideri inoltre che molti enti già adottano l'aliquota massima (13% dei Comuni) o comunque relativamente elevata (nel 56% dei Comuni l'aliquota 2010 era maggiore di 0,4%).

I nuovi margini di manovra possono inoltre porre agli enti complesse alternative nella distribuzione del carico fiscale tra diverse tipologie di contribuenti. Il bilanciamento tra interventi Irpef e Imu consentirebbe di distribuire il carico fiscale tra lavoro e rendita, mentre un'articolazione progressiva delle aliquote Irpef concentrerebbe il prelievo sui redditi alti alleggerendo le famiglie con redditi inferiori.

Tuttavia rispetto a queste opzioni che, per la dimensione delle grandezze in gioco, possono assumere un valore più che altro segnaletico, appaiono più concrete le opzioni di intervento selettivo per garantire la sostenibilità dell'imposta sui contribuenti a reddito più basso.

Questo tema riguarda in primo luogo l'Imu. Se infatti la sostenibilità dell'Irpef è direttamente controllata dall'aliquota, l'incidenza dell'Imu sul reddito può essere rilevante. Ad esempio nel caso di un pensionato con assegno sociale (5.577 euro annui), con abitazione principale "media" (rendita 513 euro), l'incidenza dell'Imu sul reddito supera il 2,6 per cento.

Esenzioni dall'Irpef dei contribuenti a basso reddito, inoltre, sono a rischio sia per l'evasione, sia per il carattere "personale" dell'Irpef, che non distingue tra i redditi più bassi quelli che sono inseriti in un contesto familiare di benessere; agevolazioni commisurate a un indicatore di condizione economica più complesso, come l'Isee, consentirebbe di escludere dai benefici un numero maggiore di «falsi poveri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EDICOLA & LIBRERIA

LA GUIDA

Il prelievo sui terreni: possesso e vendita

Il libro «Soluzioni 2012 Terreni» affronta le problematiche legate alla fiscalità dei terreni edificabili e non edificabili, di proprietà delle persone fisiche. E chiarisce in particolare la nozione di area fabbricabile e gli aspetti fiscali legati al possesso e al trasferimento dei terreni . Nel volume con Cd rom trovano posto anche approfondimenti dedicati alle imprese, ai piani di recupero e al fotovoltaico.

Pagine 490
Prezzo: 52 euro

LA BANCA DATI

SOLUZIONI 24 FISCO
IL SISTEMA INTEGRATO PER IL COMMERCIALISTA

Un sistema modulare per i commercialisti

La banca dati professionale «Soluzioni 24 Fisco» contiene ed integra tra loro tutti gli strumenti informativi del Sole 24ore in materia di fisco, società, fallimento e procedure concorsuali, bilancio, contabilità, finanza e controllo. Grazie alla sua impostazione modulare, costituisce uno strumento di lavoro ideale in grado di coniugare completezza informativa, operatività e aggiornamento constante. Ora disponibile anche su Ipad.

www.soluzioni24fisco.ilsole24ore.com

Le procedure

Addio premi anti-evasione

Il decreto fiscale ha abolito gli incentivi sull'emersione dell'Ici

Pasquale Mirto

Il «federalismo municipale» anziché ampliare l'autonomia dei Comuni la restringe sempre più. Con l'abolizione dell'articolo 59 del Dlgs 446/1997, contenuta nella legge di conversione del Dl 16/2012, il regolamento Imu si assottiglia ulteriormente, creando molti problemi, sia agli enti locali sia ai cittadini (si veda anche Il Sole 24 Ore del 23 aprile).

Nel regolamento andranno disciplinate, se non già previste nel regolamento generale delle entrate, la misura degli interessi, gli importi fino a concorrenza dei quali l'Imu non è dovuta e non sono effettuati i rimborsi, le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al Comune.

Con la reintroduzione della riduzione a metà della base imponibile dei fabbricati inagibili o inabitabili, disposta dal Dl 16/2012, il Comune dovrà disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione, che danno diritto alla riduzione.

Per quanto riguarda le possibilità previste nell'articolo 59, non potranno più trovare ingresso quelle previsioni che permettevano di intervenire sulle fattispecie imponibili, come la possibilità di disporre l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province e altri enti pubblici non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Stesso discorso per la possibilità di limitare ai soli fabbricati l'esenzione prevista per gli enti non commerciali. Ciò implica che nell'Imu sarà esente un'area fabbricabile posseduta da ente non commerciale e utilizzata per una delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7 del Dlgs 504/1992.

Dal lato dei contribuenti è sicuramente penalizzante il divieto di prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata con riferimento ad aree successivamente divenute inedificabili. Il problema sussiste soprattutto nella fase che va dall'adozione all'approvazione dello strumento urbanistico, dove la possibilità di avere aree che ritornano a essere agricole è più frequente.

AUTONOMIA RIDOTTA
Cancellato l'articolo 59 del Dlgs 446/1997 è impossibile per l'ente intervenire su basi imponibili e discipline di rimborso

Dovrebbe essere ancora possibile determinare periodicamente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, non solo a fini "informativi" ma anche al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, a condizione però che siano individuati valori venali realistici.

Non sarà possibile però stabilire differimenti dei termini di versamento, in caso di situazioni particolari, perché si interverrebbe sulla quota statale dell'Imu e un differimento della sola quota comunale non avrebbe molto senso.

Non sarà possibile, e non si comprendono le ragioni, riconoscere incentivi anti-evasione. Non sembra ammissibile neanche ricorrere alla previsione contenuta nell'articolo 3, comma 57 della legge 662/1996, la quale autorizzava l'utilizzo di una percentuale dell'Ici per il potenziamento degli uffici tributari del Comune, stante la soppressione dell'Ici e il principio generale che le disposizioni Ici sono applicabili all'Imu solo se espressamente richiamate.

Non dovrebbe più essere possibile neanche considerare come regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

Infine, a complicare ulteriormente il quadro normativo, occorre domandarsi se siano applicabili all'Imu quelle norme che permettono genericamente di agevolare o esentare i tributi comunali, quali: a) l'articolo 21 del Dlgs 460/1997, con riferimento alle Onlus; b) l'articolo 1 della legge 549/1995, con riferimento a esercizi commerciali situati in zone precluse al traffico per la realizzazione di opere pubbliche; c) l'articolo 4 del Dlgs 207/2011, con riferimento alle istituzioni pubbliche di assistenza o beneficenza (ex Ipab).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nei regolamenti

I criteri per la definizione delle regole locali sull'imposta

ASPETTI DA DISCIPLINARE

- **Ritardi Pagamenti** — La misura degli interessi da applicare ai contribuenti che pagano fuori termine
- **Esenzioni** — Gli importi minimi al di sotto dei quali l'imposta non è dovuta e non vengono effettuati rimborsi (in mancanza, vale il tetto "nazionale" di 12 euro per versamento)
- **Compensazioni** — Le modalità che i contribuenti dovranno seguire per compensare i propri crediti con le somme dovute al Comune
- **Fabbricati inagibili** — Le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta dei fabbricati inagibili, che non siano superabili con interventi di manutenzione

LE OPZIONI ELIMINATE

- **Premi antievasione** — Vietato riconoscere incentivi al personale impegnato nell'attività di contrasto all'evasione fiscale Imu
- **Fattispecie imponibili** — Non è più possibile definire localmente le fattispecie di immobili esenti dall'imposta
- **Rimborsi** — Impossibile prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata su aree poi divenute inedificabili
- **Calendario** — Non è possibile introdurre differimenti dei termini di versamento per situazioni particolari

L'INCASSO

L'F24 non impedisce la riscossione esterna

Giuseppe Debenedetto

Il passaggio dall'Ici all'Imu comporta alcune conseguenze anche sul fronte della riscossione e sui contratti di affidamento all'esterno.

L'Ici prevedeva diverse modalità di pagamento: conto corrente postale, versamento diretto in tesoreria o all'agente della riscossione, F24. L'Imu cambia invece registro e si affida allo strumento esclusivo dell'F24, necessario per assicurare il versamento della quota statale.

Tuttavia la disciplina dell'Imu non individua il soggetto a cui versare direttamente l'imposta, diversamente dal tributo Res che riserva al Comune la riscossione spontanea dello stesso, soluzione peraltro criticabile in quanto non considera che in molti Comuni a Tia il servizio non è gestito dall'ente.

L'utilizzo dell'F24 non dovrebbe quindi impedire una gestione esternalizzata, dal momento che il provvedimento dell'agenzia delle Entrate del 26 aprile 2007 prevedeva l'accreditamento ai «concessionari o agenti della riscossione» dell'Ici riscossa con i modelli F24. Tuttavia il recente provvedimento, adottato il 12 aprile scorso, prevede l'accreditamento dell'Imu solo «ai Comuni», modificando l'assetto precedente senza considerare che molti Comuni hanno affidato all'esterno la gestione dei loro tributi.

Occorre peraltro considerare che la legge 44/2012 ha modificato il Dl 70/2011 consentendo di esternalizzare la riscossione delle entrate pur imponendo agli affidatari di aprire uno o più conti correnti "dedicati", con obbligo di riversamento alla tesoreria delle somme riscosse.

IL PASSAGGIO
Il cambiamento d'imposta permette di mantenere i vecchi affidamenti ma restano da capire i margini per rinegoziazioni

Soluzione peraltro in sintonia con il Ddl di delega fiscale approvato dal Governo il 16 aprile scorso.

La questione andrebbe quindi riconsiderata, anche perché lo strumento dell'F24 è limitato al versamento "spontaneo", mentre le maggiori somme derivanti dall'attività di recupero della quota erariale saranno interamente incamerate dai Comuni con strumenti diversi. Infatti il modello F24 non consente di indicare gli estremi dell'avviso e non può essere quindi utilizzato per i versamenti da accertamenti Imu, così come accadeva per l'Ici.

In tale contesto il Comune è libero di utilizzare qualsiasi strumento per effettuare l'attività di recupero, compresa la possibilità di esternalizzare il servizio.

Andrebbe inoltre chiarita la sorte degli affidamenti disposti prima dell'entrata in vigore del decreto di Natale, quando cioè non si sapeva ancora nulla sull'anticipazione dell'Imu al 2012. Il passaggio dall'Ici all'Imu dovrebbe comportare la prosecuzione dei contratti aventi a oggetto l'Ici, in quanto «l'Imu sostituisce in tutto e per tutto l'Ici e il gettito di competenza del Comune dovrebbe essere equivalente a quello dell'Ici» (risposta Ancitel del 12 aprile 2012). Inoltre il Dl 201/2011, entrato in vigore successivamente all'aggiudicazione del servizio, non determina alcuna «illegittimità sopravvenuta» della disciplina di gara e non altera l'assetto degli interessi del rapporto di concessione (Tar Bari, ordinanza n. 282 del 18 aprile 2012).

Resta comunque da capire se ci sono margini per una eventuale rinegoziazione dei contratti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Rai

AVVISO
INDAGINE DI MERCATO
INVITO A MANIFESTARE INTERESSE – IMMOBILI DI TORINO

La RAI - Radiotelevisione italiana Spa ("RAI") ha in corso un programma di razionalizzazione ed efficientamento delle proprie strutture direzionali sul territorio di Torino e pertanto ha interesse a valutare la possibilità di acquisire, tenuto conto della situazione del mercato di riferimento, immobili liberi, finiti, funzionanti e trasferibili alla data della presentazione della *Manifestazione di Interesse*, ubicati nel Comune di Torino all'interno del quadrilatero costituito dalle seguenti direttrici:
• Corso Trapani/Corso Lecce;
• Corso Regina Margherita;
• Fiume Po;
• Corso Luigi Einaudi/Corso Peschiera.
Il presente invito deve intendersi come indagine esplorativa del mercato, al fine di individuare la disponibilità di immobili aventi le caratteristiche riportate nel documento ***"Indagine di Mercato - Invito a Manifestare Interesse – Immobili di Torino"*** disponibile all'indirizzo **www.manifestazionediinteressetorino.rai.it**

Il presente invito è finalizzato a sollecitare ***Manifestazioni di Interesse*** alla cessione a RAI di immobili della Superficie Totale Lorda di circa 35.000 mq, liberi, finiti, funzionanti con destinazione uffici e trasferibili alla data della presentazione della ***Manifestazione di Interesse***.

Ciascun interessato dovrà far pervenire, **entro le ore 13.00 del giorno 24 maggio 2012**, la ***Manifestazione di Interesse*** in un plico chiuso con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la chiusura originaria del plico e la segretezza della manifestazione di interesse, nonché ad escludere qualsiasi manomissione, a:

RAI - RADIOTELEVISIONE ITALIANA
Direzione Acquisti e Servizi/Servizi Generali
Ufficio "Ricezioni e Spedizioni" RAI
Via Pasubio, 7 - piano terra
00195 Roma

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della ***Manifestazione di Interesse*** non comportano per la RAI alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della RAI, a qualsiasi titolo.

Il presente annuncio costituisce un invito a manifestare interesse, e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. N. 88/98.

In relazione alla manifestazione di interesse, i documenti degli interessati non saranno valutati e raffrontati con riferimento a parametri predeterminati.

La Rai si riserva di sospendere, interrompere temporaneamente o definitivamente i contatti con uno o tutti i soggetti che hanno manifestato interesse.

AVVISO D'ASTA PER LA CESSIONE DI BENI IMMOBILI NON FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA DELLA FADALTI SPA IN LIQUIDAZIONE E AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

I sottoscritti, in qualità di Commissari straordinari della società FADALTI SPA in liquidazione e Amministrazione straordinaria,

PREMESSO CHE

a. In data 22/02/2012 il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato i Commissari straordinari alla procedura di vendita dei beni immobili;
b. Che tali beni immobili sono costituiti da:

*1. Fabbricato ad uso commerciale e terreno in Comune di Trieste via Androna Campo Marzio nn. 4, 6, 8 ("**Lotto 1**");*
*2. Fabbricato ad uso commerciale e terreno in Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) via Sant'Urbano n.113 ("**Lotto 2**");*
*3. Fabbricato ad uso commerciale e terreno in Comune di Prata di Pordenone (PN) via Opitergina n. 53 ("**Lotto 3**");*
*4. Fabbricato ad uso commerciale e terreno in Comune di Tarvisio (UD) via Armando Diaz n. 48 ("**Lotto 4**");*
*5. Fabbricato ad uso commerciale e terreno in Comune di Fontanafredda (PN) via Pedrada n. 38 ("**Lotto 5**").*

INVITANO

tutti i soggetti interessati all'acquisto di uno o più Lotti a presentare la propria offerta nell'ambito di un'asta pubblica che avrà luogo nei modi e nei termini di cui al Regolamento disponibile sui siti internet "astegiudiziarie.it" e "fadalti.it", ove sono altresì contenute informazioni essenziali di carattere tecnico e legale relativo a ciascun Lotto.
L'offerta dovrà pervenire entro le ore 11,00 del giorno 29.06.2012 al soggetto indicato nel Regolamento.
A pena di inammissibilità, il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base di seguito indicato con riferimento a ciascun Lotto:

1. ***Lotto 1: Euro 1.381.000***
2. ***Lotto 2: Euro 928.000***
3. ***Lotto 3: Euro 601.000***
4. ***Lotto 4: Euro 154.000***
5. ***Lotto 5: Euro 1.012.000***

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto.
Per ulteriori informazioni, gli interessati potranno contattare il dott. Corso Biagioni, presso la sede della Amministrazione straordinaria in Sacile (PN) via San Giovanni al Tempio n. 12, telefono 0434/789911 telefax 0434/789964.
Il presente non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. Del D.Lgs n. 58 del 24.02.1998.

I Commissari straordinari
dr. Renato Cinelli dr. Alfredo Paparo dr. Luca Savino

LOMBARDIA INFORMATICA S.p.A.
LOMBARDIA INFORMATICA
Via Don G. Minzoni, 24 – 20158 Milano
Tel. +39.02.39331.1 Fax +39 02393331.633
affarilegali.lispa@pec.regione.lombardia.it

Estratto Bando di gara 5/2012/LI

Lombardia Informatica S.p.A. ha indetto una gara mediante "Procedura aperta ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 per l'affidamento dei servizi di sviluppo e manutenzione, assistenza, supporto all'analisi dei processi/demand management e territorio per la realizzazione dei modelli di e-health della Regione Lombardia (Gara 5/2012/LI)". Il valore della base d'asta è pari ad euro 29.633.525,00 (ventinovemilioniseicentotrentatremilacinquecentoventicinque/00 Euro), IVA esclusa. Criterio di aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa, con attribuzione di 70 punti per l'Offerta tecnica e 30 punti per l'Offerta economica.
La documentazione ufficiale di gara è disponibile in formato elettronico, firmato digitalmente, scaricabile dal seguente sito internet: www.lispa.it (profilo committente). Sul sito internet è disponibile, altresì, la versione elettronica della documentazione non firmata digitalmente.
L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire a Lombardia Informatica S.p.A., Via Don G. Minzoni n. 24 – 20158 Milano, entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12.00** del giorno **25/06/2012.**
La gara sarà dichiarata aperta alle ore **15.00** del giorno **25/06/2012** presso gli uffici di Lombardia Informatica S.p.A. in Via Don G. Minzoni n. 24, Milano, con le modalità meglio specificate nel Disciplinare di gara.
Lombardia Informatica S.p.A.
IL DIRETTORE GENERALE
ing. Luigi Pellegrini

sogei
SOGEI - Società Generale d'Informatica S.p.A.
Società del Ministero dell'economia e delle finanze
Via M. Carucci, 99 - 00143 ROMA
Telefono +3906/50252828- Fax +3906/50258429
CIG: n. 29390493F5

AVVISO DI REVOCA

Si rende noto che la SOGEI, relativamente alla procedura aperta per la fornitura di una piattaforma informatica di Application Lifecycle Management per il sistema informativo della fiscalità – gara BS1130, (CPV 48986000-3, 72253000-3) – indetta con bando di gara, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea serie S n. 131-217574 del 12 luglio 2011 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 81 dell'11 luglio 2011, 5° Serie Speciale, ha revocato la suddetta procedura aperta tramite avviso inviato all'Ufficio Pubblicazioni dell'Unione Europea il giorno 2 maggio 2012 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 7 maggio 2012 n. 52 in conformità a quanto previsto al punto VI.3.2, lettera c), del bando di gara.
Roma lì, 7 maggio 2012

SOGEI – Società Generale d'Informatica S.p.A.

Cristiano Cannarsa
L'Amministratore Delegato

MINISTERO DELLA DIFESA TELEDIFE
AVVISO DI GARA IN AMBITO UE
Questa Direzione ha in programma l'affidamento dell'appalto relativo all'espansione, consolidamento ed upgrade (fornitura, installazione, configurazione ed avvio operativa) delle apparecchiature hardware (Server e Storage), switch, sistemi di backup ed il software di base (sistemi operativi e/o drivers) costituenti l'infrastruttura di base del sistema informatico di gestione documentale della Marina Militare Italiana.
CPV: 48820000-2 (principale); 48900000-7 (secondario)
Luoghi principali delle forniture e servizi:
– ACCADEMIA NAVALE Livorno;
– MARITELE Roma (loc. Santa Rosa – La Storta – Roma).
Informazioni in merito possono essere rilevate sul sito WEB: **"www.teledife.difesa.it".**
Le domande di partecipazione dovranno pervenire entro il **21 maggio 2012,** e dovranno essere formulate come disposto dal bando di gara pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Italiana – parte prima – 5ª **serie speciale n. 52** del **07.05.2012.**
IL DIRETTORE
Amm. Isp. Francesco Virgilio Pierucci

SEUS – SICILIA EMERGENZA – URGENZA SANITARIA SCpA
AVVISO DI PROCEDURA APERTA
Si rende noto che in data 27.04.2012 è stato inviato alla GUUE l'avviso di procedura di gara aperta, suddivisa in lotti, per l'affidamento dei servizi assicurativi relativi alle polizze responsabilità civile derivante dalla circolazione di veicoli a motore e garanzie accessorie amministrata a libro matricola. Numero gara 4163590. L'avviso, in forma integrale, è stato, altresì, pubblicato sul sito www.ll8sicilia.it, da cui può essere scaricato gratuitamente.
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Dr.ssa Rossana Trovato

PROVINCIA REGIONALE DI ENNA
RISULTANZE DI GARA
Si rende noto che è stata espletata la gara a procedura aperta per l'affidamento del servizio di pulizia degli immobili provinciali dell'importo a base d'asta di € 459.918,70. Imprese partecipanti: n. 47. Imprese escluse: n. 11. Aggiudicataria: Gemas scral, sede piazza Cairoli Benedetto 2 Roma con il ribasso offerto del 42,030%.
IL RESPONSABILE SERVIZIO GARE E APPALTI
Giovanni Battaglia

SOGESID
SOGESID S.P.A.
Affidamento ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera f e dell'art. 27 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i. dell'attività di redazione di uno studio di settore di approfondimento e ricerca sulle tematiche del Processo integrato delle procedure di VIA-AIA.
STAZIONE APPALTANTE:
SOGESID S.p.A., con sede in Roma, Via Calabria n. 35 – 00187.

CIG: 41587293BC;
CUP: F79H09000440007.

IMPORTO A BASE DI GARA:
€ 50.000,00 oltre I.V.A. ed oneri di legge se dovuti.

TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE:
ore 12,00 del 7/05/2012.

Per maggiori informazioni: http://www.sogesid.it/bandi.html

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott. Pietro Caruana – tel. 06.420821; fax. 06.483574; e-mail: sogesid@sogesid.it.

SOGESID S.P.A.

REGIONE SICILIANA
AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE CATANIA
ESTRATTO AVVISO DI PROCEDURA APERTA – CIG: 4171015E73
Questa Azienda, nel ruolo di capofila, ha indetto gara a procedura aperta, da espletarsi in forma consorziata con le Aziende Sanitarie della Provincia di Catania, per l'appalto della durata di cinque anni, rinnovabile per ulteriori due anni, del Servizio di Call Center con fornitura software sovracup per la gestione delle prenotazioni sanitarie territoriali ed ospedaliere. Importo presunto, riferito alla durata massima del servizio, € 17.670.867,20 oltre IVA.
Per le modalità e l'inoltro delle offerte si fa riferimento al bando di gara inviato in data 23.04.2012 per la pubblicazione sulla G.U.C.E., sulla G.U.R.I. 5ª serie speciale e sulla G.U.R.S., nonché alle norme del capitolato tecnico e del disciplinare di gara.
Termine ultimo di ricezione offerte: 28.06.2012, ore 10.00.
Apertura offerte: 29.06.2012 ore 10.00.
La documentazione utile per la partecipazione alla procedura di gara viene resa disponibile soltanto all'indirizzo www.asct.it.
Eventuali informazioni potranno essere richieste all'U.O.C. Provveditorato tel. 0952540363/2540348.
IL RESPONSABILE DELL'U.O.C. PROVV.TO
Dott. Antonio Falciglia
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Gaetano Sirna

ER.GO Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori
Via Santa Maria Maggiore, 4 - BOLOGNA
Tel. 051/6436711 – Fax 051/235645
AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI
È indetta asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo base di Euro 2.280.000,00, secondo le norme di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 R.D. 23/05/1924 n. 827 e s.m.i. per la vendita dell'edificio Coltellini, sito a Modena, in via Coltellini, 25. La superficie commerciale è di circa 1.085 mq. Sono possibili sopralluoghi previo appuntamento.
Scadenza per la presentazione delle offerte: **ore 10,00 del giorno 20/06/2012.** I plichi contenenti le offerte saranno aperti in seduta pubblica il giorno 21/06/2012 alle ore 11,00 in una sala di ER.GO in Via S. Maria Maggiore, 4 – Bologna. L'avviso integrale è pubblicato sul sito: www.er-go.it al menù "Gare e Appalti". Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Patrizia Pampolini.
IL DIRETTORE
Dott.ssa Patrizia Mondin
www.ilsole24ore.com/system/legale@@MODI##

ROMA CAPITALE
AVVISO DI GARA
DIPARTIMENTO RISORSE ECONOMICHE DIREZIONE PER LA GESTIONE DEI PROCEDIMENTI CONNESSI ALLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
Via Ostiense n. 131/L – 00154 ROMA
Si rende noto che è stata avviata una "procedura aperta per l'affidamento del servizio di stampa atti contravvenzionali amministrativi occorrenti a Roma Capitale Dipartimento Risorse Economiche Direzione per la Gestione dei Procedimenti connessi alle Sanzioni Amministrative" con decorrenza 01/09/2012 o, comunque, dalla data di effettivo affidamento del servizio, per la durata di mesi 24 naturali e consecutivi. Importo a base di gara: Euro 2.268.640,00 IVA esclusa.
Per il termine e le modalità di presentazione delle offerte, nonché per le condizioni dell'appalto, consultare il bando pubblico all'Albo Pretorio on line dal 07/05/2012 al 02/07/2012 e sulla G.U.R.I. del 07/05/2012. Il bando è stato spedito alla UE il 30/04/2012.
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Pasquale Libero Pelusi

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Via Quintino Sella, 18 – 90139 PALERMO
partita I.V.A. 00257270827 c.f. 80016510820
tel. 0916011111 – fax 0916112714
ESITO GARA
Con Provvedimento Dirigenziale n. 195 del 20/04/2012, *è stato ratificato il risultato del pubblico incanto tenutosi presso l'Urega il 03 novembre 2011 avente per oggetto l'appalto relativo ai* **"Lavori di manutenzione straordinaria per complessivi n. 52 alloggi popolari dei lotti n. 241-242-243 ubicati in Contrada Punzonotto-Corleone. Importo dei lavori soggetto a ribasso € 816.284,62, oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza € 27.708,89. Totale importo dell'appalto € 843.993,51. Finanziamento con utilizzo economie ex art. 22, comma 9 L.R. n. 19/2005.** *A conclusione delle operazioni di gara* l'impresa "CO. EDI." di Oliveri Fabrizio con sede in C.da Garofalo n° 11 90047 Partinico (PA) è risultata prima in graduatoria formulando un ribasso del 23,9651% che più si è avvicinato alla soglia di anomalia pari a 23,974860%, mentre l'impresa CEPI s.r.l. con sede in via Simone Corleo n° 7 Favara (AG) è risultata seconda in graduatoria formulando un ribasso del 23,9585%. ***Codice CIG: 3107287658 – Codice CUP: B66T10000600002".***
Palermo, lì 24/04/2012
IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Salvatore Giangrande