

Imu: Tutte le novità - Ecco cosa bisogna fare

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 7/5/2012



Prima rata a giugno. Il pagamento della prima rata da fare entro il 18 giugno, l'uso delle regole base stabilite lo scorso dicembre. Per la seconda rata, da versare entro il 17 dicembre, dovremo rifare i conti con le aliquote e le detrazioni stabilite dal Comune e pagare quindi la differenza. Fortunatamente non ci sono sanzioni e interessi ad aggravare la situazione che oltre a essere onerosa risulta essere decisamente complessa.

Si avvicina il momento della prima rata. Ecco cosa bisogna fare.

Tutti i proprietari di immobili e terreni dovranno versare la prima rata dell'Imu entro il prossimo 18 giugno. Il nuovo modello da utilizzare è l'F24, il pagamento potrà essere effettuato online sul sito dell'Agenzia delle entrate oppure in modo tradizionale (presso uffici postali, banche o agenti di riscossione). Scarica il modulo e calcola quanto pagherai. Il prossimo 18 giugno tutti i proprietari di immobili e terreni dovranno versare la prima rata dell'Imu (Imposta municipale propria). Quasi il 10% dei comuni italiani si era già lanciato nella revisione delle aliquote di base stabilite dallo Stato, quasi tutti portandole al limite massimo raggiungibile. Ad esempio, il Comune di Roma aveva deciso di applicare ben l'1,04% sulle seconde case e il 0,5% sull'abitazione principale.

Prima rata a giugno

Il Governo sta approvando un decreto legge con il quale stabilisce le modalità pratiche per il versamento dell'imposta, che prevede, per il pagamento della prima rata da fare entro il 18 giugno, l'uso delle regole base stabilite lo scorso dicembre.

Per la seconda rata, da versare entro il 17 dicembre, dovremo rifare i conti con le aliquote e le detrazioni stabilite dal Comune e pagare quindi la differenza. Fortunatamente non ci sono sanzioni e interessi ad aggravare la situazione che oltre a essere onerosa risulta essere decisamente complessa.

Nuova modalità di pagamento

Il pagamento deve esser fatto esclusivamente tramite modello F24 (puoi scaricare il modello dal menu a destra), pagando online sul sito dell'Agenzia delle entrate (occorre essere registrati e avere il PIN d'accesso) oppure in modo tradizionale in banca, negli uffici postali o presso gli agenti della riscossione (Equitalia). Chi possiede la partita iva può pagare esclusivamente per via telematica. Il vecchio F24 va in pensione, l'Agenzia ne ha predisposto uno nuovo di zecca in cui al posto dell'ICI troviamo ovviamente l'Imu, ma non allarmatevi se vi affidate a qualcuno che fa l'F24 per voi e vi ritrovate tra le mani ancora quello vecchio: è possibile utilizzarlo fino al 31 maggio 2013. I codici tributo da inserire nell'F24 saranno operativi dal prossimo 18 aprile, ad esempio per l'abitazione principale e le pertinenze dovremo usare il 3912. Quando avremo informazioni più certe circa il corretto utilizzo dei nuovi codici che al momento sembrano divisi tra importi da versare al Comune e da versare allo Stato, rendendo praticamente impossibile il lavoro del contribuente, vi forniremo esempi di compilazione.

Quali regole si applicano

Per calcolare il valore su cui applicare l'Imu, devi rivalutare la rendita catastale del 5% e moltiplicare il risultato per 160 in caso di abitazioni e loro pertinenze. Per gli uffici si moltiplica per 80, i negozi per 55 e i terreni per 135.

Sul valore ottenuto si applica l'aliquota di base dello 0,76%. Quella da applicare all'abitazione principale è dello 0,4%. Sull'abitazione principale è concessa una detrazione di 200 euro da dividere tra i proprietari che utilizzano l'abitazione come dimora abituale, cui si sommano 50 euro per ogni minore di 26 anni che risulti residente nella casa.

Più a ridosso della scadenza metteremo a disposizione un calcolatore Imu che potrai utilizzare per calcolare quanto devi versare.

Libertà ai Comuni

I Comuni hanno facoltà di aumentare o diminuire l'aliquota base di 0,3 punti percentuali e quella sull'abitazione principale di 0,2 punti percentuali, oltre a rivedere le detrazioni. Fortunatamente il Governo, sulla base dell'incasso della prima rata, dovrebbe ridefinire alcune variabili e i Comuni avranno tempo fino al 30 settembre per rideliberare le proprie condizioni sulla base delle nuove regole che lo Stato dovrebbe emanare.

Gli ultimi pagamenti ICI

Se avete chiuso tutti i rapporti con la vecchia ICI, non vi interessa quanto segue, ma se avete cartelle in sospeso o ravvedimenti dell'ultimo minuto per una dimenticanza dello scorso anno, dovrete utilizzare dei nuovi codici tributo per i pagamenti: per l'abitazione principale 3940, per i terreni agricoli il 3941, per le aree fabbricabili il 3942 e per gli altri fabbricati il 3943 (non sono più utilizzabili i precedenti 3901, 3902, 3903 e 3904), interessi e sanzioni usano ancora i codici 3906 e 3907.

Nodi irrisolti

Nel decreto (non ancora definitivo) ci sono diverse indicazioni sul trattamento degli immobili di interesse storico e artistico, ma nulla si dice, ad esempio, sugli immobili di proprietà della Chiesa e

sulle possibilità di assimilare all'abitazione principale alcune situazioni particolari (ad esempio l'immobile di chi è ricoverato in modo permanente in un istituto).

Chiediamo al Governo di far luce sulle questioni che sono rimaste in sospeso e soprattutto, alla luce della corsa al rincaro dell'aliquota da parte dei Comuni, di limitare il potere impositivo di questi ultimi per non pesare ulteriormente sulle tasche dei contribuenti.