



Dopo gli ultimi emendamenti della Camera alle norme Imu ci si può apprestare a fare i conti. Almeno iniziare, dato che le aliquote definitive per il 2012 potrebbero arrivare il 10 dicembre, solo una settimana prima del saldo. Il primo passo comunque è l'individuazione della rendita catastale e per il quale basterebbe dare un'occhiata al rogito (**ATTENZIONE:** se la compravendita è anteriore al 1992, la rendita catastale è inutilizzabile e bisogna informarsi presso l'Agenzia del Territorio).

Il primo acconto del 18 giugno è, per il 2012, semplificato. Innanzitutto bisogna applicare l'aliquota universale (cioè lo 0,4% sull'abitazione principale e 0,76% sugli altri immobili, terreni compresi, tranne quelli strumentali all'attività agricola, per i quali è il 2 per mille) sulla base imponibile. Dopodiché si divide per due e questa prima tranche va a sua spezzata in due quote uguali, una per lo Stato e l'altra per il Comune. Per il saldo il discorso è differente.

Per l'abitazione principale si scontano dall'imposta 200 euro, più altri 50 per ogni figlio convivente (anche non a carico) fino ad un massimo di 8. In più si può dividere l'Imu in 2 o 3 rate; le prime due pari ad un terzo e l'ultima a saldo.

Il saldo per il 2012 si presenta particolarmente problematico perché le aliquote comunali potrebbero essere definite entro il 10 dicembre 2012 e il versamento va fatto entro il 17.

Proviamo a fare due calcoli. I Comuni godono di molta libertà nel determinare le aliquote in un range dal 2 al 6 per mille per l'abitazione principale, e dal 4,6 al 10,6 per mille per gli altri immobili, tranne che per quelli rurali strumentali per i quali è fissata al 2 per mille. E dopo l'applicazione dell'aliquota si dovrà riprendere la base imponibile, applicare l'aliquota del 3,8 per mille (la parte dello Stato) e toglierla dal totale. Il risultato sarà la quota comunale. Es: su una seconda casa con rendita di 1.200 euro, se il Comune ha stabilito un'aliquota del 9,6 per mille sull'abitazione principale, l'Imu complessiva sarà di 1.935,36 euro. Allo Stato vanno 766,08 e al Comune 1.169,28.

Prendiamo un esempio classico: una villetta in cui abita e risiede tutta la famiglia. In questo caso non c'è dubbio che l'acconto dell'Imu possa essere pagato sulla base degli importi calcolati con l'aliquota ridotta dello 0,4% e con la detrazione di 200 euro, aumentata di 50 euro per ogni figlio convivente di età non superiore a 26 anni.

Il discorso diventa più complicato nel caso in cui la casa ha qualche “**pertinenza**” come ad es un magazzino, una soffitta, una cantina, un box auto o tettoia. Secondo il testo salva-Italia per “pertinenze dell'abitazione principale si intendono solo quelle classificate nelle categorie catastali c/2, c/6 e c/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

Ad esempio: in una casa con due box auto si potrà applicare l'aliquota dello 0,4% e la detrazione solo sul valore catastale della casa e di uno dei box. L'altro invece dovrà essere tassato con l'aliquota dello 0,76%. Entro il 18 giugno si potrà versare il 50% o il 33% dell'Imu calcolata applicando l'aliquota ridotta (chi sceglie il 33% avrà un'altra rata identica entro il 17 settembre oltre al conguaglio da versare entro il 18 dicembre). Per l'Imu calcolata con aliquota ordinaria, invece, la rata di giugno sarà sempre il 50%. Inoltre, mentre l'acconto dell'Imu sull'abitazione principale ha un unico codice tributario da indicare nel F24 (3912), quella sugli altri fabbricati deve essere diviso a metà tra il codice 3918 e il codice 3919.

A complicare ulteriormente le cose c'è un altro piccolo inciso nella manovra salva-Italia. Secondo la legge infatti, tutte queste regole si applicano alle pertinenze “anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo”. Di conseguenza nel caso di un'abitazione principale con cantina e soffitta incorporate – quindi con una rendita catastale unica – l'agevolazione dovrebbe applicarsi solo ad una delle due pertinenze. Il che rappresenta un bel problema.

Inoltre altra complicazione è legata al **perimetro dell'abitazione principale** e riguarda tutti coloro che abitano in due alloggi adiacenti. Sempre secondo il salva-Italia, può avere aliquota ridotta solo l'immobile “iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare”. Cosa succede per chi vive invece in due appartamenti confinanti anche se non collegati? La norma parla di unità “iscrivibile”. Chiara è invece la situazione di chi ha aperto una porta interna per collegare i due alloggi senza aggiornare la situazione catastale. In questo caso è stata commessa una violazione, e quindi per sottoporre entrambe le unità all'aliquota ridotta bisogna prima regolarizzare e aggiornare la situazione catastale, presentando all'Agenzia del territorio una denuncia di variazione per fusione dei due alloggi. Questo potrebbe comunque anche comportare un aumento della consistenza e della rendita catastale.