

**IMU:** quando la semplificazione è solo una parola !

Il D.L. recanti disposizioni e semplificazioni fiscali è stato approvato in via definitiva ieri 24 Aprile 2012. Già da tempo si conoscevano i contenuti in generale, oggi, leggiamo conferme e relative rettifiche avvenute in corso d'opera.

Esulando dal mio compito fare valutazioni di carattere politico, mi limiterò a commentare le norme approvate e, permettetemi, evidenziare il fatto che la c.d. semplificazione è ben altra cosa di quella contenuta nel decreto in oggetto.

Innanzitutto, la nuova IMU potrà essere rateizzata a scelta del contribuente in due o tre rate; questa possibilità però è limitata alla imposta relativa all'abitazione principale e non anche alle "seconde case".

Se prima casa: prima rata acconto il 16/6 (spostata al lunedì 18), seconda rata acconto il 16/9 (spostata al lunedì 17) e terza rata a saldo il 16/12 (spostata al lunedì 17/12).

Se seconda casa: prima rata acconto 16/6 (spostata al lunedì 18), seconda rata a saldo 16/12 (spostata al lunedì 17/12).

**MEMENTO:** per essere considerata "prima casa" o "abitazione principale" occorre che coesistano due requisiti: residenza anagrafica e effettiva dimora abituale.

In relazione agli acconti, questi verranno versati in base alle aliquote base: 4 per mille sulla abitazione principale e 7,60 per mille sulle altre tipologie di immobili.

Per quanto riguarda il mezzo di pagamento era stato stabilito (in modo assoluto) l'uso del mod. F24, escludendo quindi ogni altro mezzo diverso da questi. Il D.L. approvato, consente l'uso del bollettino postale ma solo per il versamento del saldo: è inutile chiedersi il perché !

In relazione alle modalità di calcolo, viene evidenziato che si dovrà procedere al calcolo delle rivalutazioni delle rendite catastali (prima del 5% e dopo dell'ulteriore 60% se abitazioni), sull'importo che ne deriva si applica la % di imposta e si determina l'importo dovuto dal quale si sottrarrà la detrazione per abitazione principale (€ 200) e tanti € 50 per ogni figlio convivente inferiore a 26 anni (max € 400). La somma così determinata per differenza, sarà quindi divisa per tre o per due a seconda della possibilità di scelta della rateizzazione.

Nel mese di dicembre, sia per chi ha optato per le tre rate, sia per chi ha optato o è stato obbligato alle due rate, si dovrà procedere al nuovo calcolo (sin dall'inizio) fatto in base alle aliquote deliberate dai singoli Comuni, tenendo conto delle eccezioni eventualmente inserite (es. ospiti case di riposo rispetto alle loro abitazioni originarie). Dal calcolo definitivo così operato, si toglierà l'importo dell'acconto o degli acconti versati nei mesi di Giugno e Settembre.

Già questo dovrebbe essere sufficiente a dimostrare la non semplificazione della norma e l'ennesimo compito riversato al cittadino, quando, potevano essere gli stessi Comuni a

procedere sia ai calcoli che alle stampe dei soliti bollettini che, come vedremo oltre, rappresentano un'ulteriore complicazione.

Come se tutto ciò non fosse sufficiente a complicare la vita sia al cittadino/contribuente, sia al professionista a cui, inevitabilmente, si dovrà rivolgere, si arriva alla compilazione dei moduli di versamento (F24 o bollettini che siano) e nei quali si dovrà tenere conto della parte di IMU spettante allo Stato e di quella dovuta al Comune.

Per comprendere meglio il concetto è opportuno ricordare che l'aliquota c.d. base è quella determinata dallo Stato, mentre quella deliberata dal Comune comprende anche le maggiorazioni (fino ad un massimo già stabilito) spettanti al Comune stesso.

La premessa serve per comprendere come e perché è richiesto l'ulteriore adempimento (leggasi st.....upidata):

Poiché la parte spettante allo Stato è pari al 50% dell'imposta calcolata sulle aliquote basi, questa sarà determinata a Giugno (rileggere calcolo precedente), mentre quella a favore del Comune sarà determinata a Dicembre in fase di conguaglio e applicando le aliquote deliberate da ogni Comune.

Detto questo, sia negli F24 che nel bollettino a conguaglio, e con codici differenti (già pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e inseriti nell'aggiornamento precedente) si dovrà distinguere la quota parte di imposta a favore dello Stato da quella a favore dei Comuni: più semplice di così !!

Un piccolo pensiero ecologico: quanti fogli di F24 (tre copie per ognuno di essi), per non + di 3 immobili a modulo, moltiplicato per ogni proprietario sia di case che di altri immobili, moltiplicato ancora per 3 o due, a secondo delle rate prescelte, e quanto toner di stampa saranno consumati ?

**MEMENTO:** la "famosa" dichiarazione IMU è stata spostata al mese di Settembre 2012 ma, sembra, che sia limitata a contenere solo le variazioni rispetto alla situazione preesistente al 2012.

**MEMENTO:** possono formare oggetto di applicazione aliquota abitazione principale solo essa stessa ( in presenza dei due noti requisiti) + una sola pertinenza. Ciò vuol dire che se la cantina, il solaio, il garage e quant' altro accatastato separatamente (anche iscritte nella stessa planimetrica della casa), la pertinenzialità abbinata all'abitazione principale è da considerarsi solo per una di esse. Esempio: casa + garage + cantina (tutte unità accatastate separatamente) = l'aliquota 4 per mille si applicherà all'abitazione + o il garage o la cantina, in quanto, una di queste ultime due unità sarà oggetto di aliquota del 7,60 per mille come "altri immobili". !!!!

**E NON PENSIAMO CHE SIA FINITA QUI !**

**CARATTOZZOLO Dr RAFFAELE**