

Imu, guida pratica al pagamento

L'Imu, la nuova imposta municipale che segnala il ritorno di una nuova Ici anche sulla prima casa, è già in vigore dal primo gennaio. Ma i contribuenti dovranno versare la prima rata entro il 18 giugno, visto che la scadenza originale del 16 cade di sabato e slitta automaticamente al lunedì successivo.

Il decreto all'esame del Senato ha chiarito alcuni dei nodi per il pagamento del primo acconto, ma a rendere più difficile il calcolo dell'imposta c'è anche l'aumento dei coefficienti decisi dalla manovra Monti di dicembre.

Ecco allora una mini guida per districarsi nel pagamento della nuova imposta.

LE SCADENZE: Sono due: la prima è fissata per il 16 giugno di ogni anno (ma quest'anno

slitta al 18 giugno perchè cade in un giorno prefestivo) e serve a pagare l'acconto dell'imposta

dovuta per l'anno; il saldo va invece pagato entro il 16 dicembre (e cadendo di domenica slitta quest'anno al 17).

CHI DEVE PAGARE: il versamento è dovuto dai proprietari dell'immobile, ma anche dai

possessori di diritti reali (ad esempio titolari per uso o usufrutto). Non pagano invece gli

affittuari.

LE ALIQUOTE: Le aliquote ordinarie, valide su tutto il territorio dello Stato, sono state fissate

dalla manovra Monti e sono dello 0,4 per cento (o 4 per mille) sulla prima casa e dello 0,76%

(o 7,6 per mille) sulle altre. Per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (stalle,

cascine, fienili) l'aliquota è del 2 per mille. I Comuni possono comunque aumentare o diminuire

l'aliquota dello 0,2% entro il prossimo 30 settembre. Per quest'anno, inoltre, anche lo Stato

può decidere ulteriori cambi dell'aliquota entro il 30 luglio, dopo aver valutato il gettito del

primo versamento.

LE DETRAZIONI: Per l'abitazione principale è prevista dalla legge una detrazione fissa di 200

euro, a cui si devono aggiungere 50 euro per ogni figlio a carico di età non superiore a 26 anni.

L'AUMENTO DEI COEFFICIENTI: La manovra Monti ha anche deciso un aumento dei

coefficienti catastali, che servono per adeguare la "rendita catastale" degli immobili (che va

aumentata del 5%) degli immobili per arrivare al valore catastale, che è la base imponibile su

cui si applicano le aliquote. Per le abitazioni e le pertinenze (box, cantina, soffitte) il

coefficiente è passato dal 100 al 160%.

COME SI CALCOLA PER LA PRIMA CASA: Va presa la rendita catastale che emerge dalla

visura del catasto e va rivalutata del 5% (in pratica va moltiplicata del 105%). L'importo va

ulteriormente moltiplicato per il coefficiente del 160%. Sul valore finale si applica l'aliquota ordinaria del 4%, anche se il Comune abbia già deliberato le proprie aliquote. Quindi si sottrae la detrazione prima casa (200 euro + 50 per ciascun figlio sotto i 26 anni). L'importo dell'Imu dovuto va diviso per due: la metà dell'imposta annuale così calcolata va quindi versata entro il 18 giugno. A dicembre bisognerà fare il nuovo calcolo tenendo conto delle variazioni che potrebbero decidere i Comuni a settembre e lo Stato a luglio (o che sono già state decise da alcuni Comuni). Dai calcoli dell'imposta annuale, per pagare il saldo, andrà sottratto quanto versato in sede di acconto.

COME SI CALCOLA PER GLI ALTRI IMMOBILI: Si calcola il valore dell'immobile come per la prima casa: Rendita Catastale X 105 X 160 = base imponibile. Una volta arrivati alla base

imponibile l'aliquota da applicare è dello 0,76%. Non ci sono detrazioni. Entro il 16 giugno va versata metà imposta annuale e in sede di saldo va fatto nuovamente il calcolo con le aliquote fissate dal Comune (o dello Stato a luglio) per pagare la quota rimanente.

NEGOZI E FABBRICATI RURALI: Per le altre tipologie di immobile cambiano le modalità di

calcolo della base imponibile. Dopo aver adeguato le rendite del 5% (moltiplicando X 105%) il coefficiente cambia. È del 55% per i negozi, del 60% per i fabbricati rurali strumentali (ma

anche per i capannoni industriali) del 140% per i laboratori artigiani, dell'80% per gli uffici.

L'aliquota da applicare è del 0,76% tranne che per i fabbricati rurali «strumentali», che pagano lo 0,2%.

venerdì, 12 aprile 2012