Foto Concorso Fata 2011 di Werther Romanini

[NUOVE TASSE] Per aliquote e relative detrazioni sugli immobili bisognerà aspettare dopo l'estate

Dichiarazione Imu quasi al buio

[DI CORRADO FUSAI]

Lo scorso 24 aprile il Senato ha approvato definitivamente la legge di conversione del Dl. 2 marzo 2012, n. 16, nel testo identico votato dalla Camera il 18 aprile. Le modifiche apportate alla disciplina dell'Imu sono dunque definitive (in attesa di pubblicazione in Gazzetta). Bisogna però aggiungere un "quasi": perché la questione delle aliquote, comprese quelle da applicare agli immobili "agricoli", si risolverà solo nella prima decade di dicembre.

Le aliquote base Imu, da applicare al valore imponibile degli immobili agricoli, stabilite dalla legge vigente sono quelle riportate nella tabella a fianco.

Tuttavia, con il provvedimento in esame, è stato disposto che entro il 10 dicembre prossimo il presidente del Con-

[TERRENI AGRICOLI

[SOGGETTI DIVERSI

Il calcolo dell'Imu dovuta sui terreni agricoli è differente a seconda che siano posseduti e condotti da soggetti diversi o da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola. Dunque, fuori dai casi di possesso e conduzione da parte di Cd o Iap iscritti negli elenchi dei lavoratori autonomi agricoli dell'Inps, i terreni agricoli saranno soggetti all'Imu sulla base del seguente procedimento. Anzitutto, si deve determinare la base imponibile, come segue: si rileva il reddito dominicale (RD) risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno e lo si rivaluta del 25% (RD × 1,25 = RDV – Reddito Dominicale Rivalutato); si applica al reddito dominicale rivalutato il moltiplicatore pari a 135 (M), ottenendo così la base imponibile (BI):

$$\text{Base Imponibile} = \text{Reddito Dominicale} \times \text{Coeff. rivalutazione } 1{,}25 \times \text{Moltiplicatore } 135$$

Il provvedimento in esame ha aumentato il moltiplicatore da 130 a 135.

Alla base imponibile va applicata l'aliquota (A) stabilita dalla legge, ottenendo così l'importo dell'imposta totale nel caso in cui l'immobile sia posseduto al 100% e per l'intero anno. Ovviamente, occorre tenere conto dei casi di comproprietà e/o di un periodo di possesso inferiore all'anno. L'imposta, infatti, è dovuta in proporzione alla quota di possesso (QP) e ai mesi di possesso (MP) dell'immobile: nel calcolo dei mesi, si considera mese intero anche il periodo pari ad almeno 15 giorni. Pertanto il possesso di un immobile per soli 14 giorni in un mese non viene computato.

La formula per calcolare l'imposta dovuta sulla base della quota di possesso e dei mesi di possesso è la seguente:

$$\text{Imposta} = \text{Base imponibile} \times \text{Aliquota} \times \text{Quota di possesso} : \text{12 (mesi)} \times \text{Mesi di possesso}$$

L'aliquota base per i terreni agricoli è pari allo 0,76%.

Esempio di calcolo con aliquota base, per un terreno agricolo:

1) in caso di possesso al 100% e per l'intero anno:
Reddito Dominicale Rivalutato: 1.500 € (RD) × 1,25 = 1.875 €
Base imponibile: 1.875 € × 135 = 253.125 €
Imposta totale: 253.125 € × 0,76% = 1.923,75 €

2) in caso di possesso al 50% e per la durata di soli 10 mesi nell'anno:
Reddito Dominicale Rivalutato: 1.500 (RD) € × 1,25 = 1.875 €
Base imponibile: 1.875 € × 135 = 253.125 €
Imposta totale: 253.125 € × 0,76% = 1.923,75 €
Quota di possesso: 1.923,75 € × 0,50 (50%) = € 961,87
Imposta dovuta per 1 mese nell'anno: € 961,87 / 12 = 80,15 €
Imposta totale: 80,15 € × 10 (mesi di possesso) = 801,5 €

siglio dei Ministri provvederà:

a) sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta, alla modifica dell'aliquota da applicare ai fabbricati rurali e ai terreni così da garantire che il gettito complessivo non superi, per il 2012, l'ammontare previsto dal ministero dell'Economia per i fabbricati rurali strumentali e per i terreni (modifiche all'art. 13 del Dl. n. 201/2011, conv. L. n. 214/2011);

b) sulla base del gettito della prima rata dell'Imu propria nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e delle detrazioni stabilite, per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per il 2012 (c. 12-bis aggiunto all'art. 13).

Inoltre, il nuovo comma 12-bis sopra citato, stabilisce che entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati valutativi che verranno aggiornati dal ministero dell'Economia, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

Insomma, come si capisce, la questione delle aliquote Imu e delle relative detrazioni è ancora aperta: occorrerà attendere le eventuali delibere modificative dei comuni, nonché i decreti detti sopra. È chiaro, quindi, il motivo per cui, i versamenti dovuti il 16 giugno prossimo, nella misura indicata nell'articolo pubblicato su TV 17, costituiranno acconti da calcolare applicando le aliquote e le detrazioni base previste dalla legge. I calcoli di seguito illustrati determinano l'imposta totale su cui calcolare l'acconto.

[LE ALIQUOTE IMU "AGRICOLE"

TIPI DI IMMOBILE	ALIQUOTA (%)	OGNI COMUNE PUÒ...
Terreni agricoli		
Fabbricati rurali abitativi NON abitazione principale	0,76	modificare l'aliquota sino a 0,3 punti percentuali in aumento o in diminuzione
Fabbricati rurali abitativi che sono abitazione principale	0,40	modificare l'aliquota, in più o in meno, sino a 0,2 punti percentuali
Fabbricati strumentali	0,20	ridurre l'aliquota fino allo 0,1%

[TERRENI AGRICOLI ESENTI?

Il provvedimento prevede, a titolo però di sola possibilità, che possa essere stabilita l'esenzione dall'Imu, dei terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate dall'art. 15 della L. n. 984/77. Questa eventuale esenzione verrà stabilita con un decreto dell'Economia e del Mipaaf, che potrà individuare i comuni nei quali si applica l'esenzione, sulla base dell'altitudine riportata nell'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istat, nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni.

[ABITAZIONE PRINCIPALE

Se il fabbricato rurale costituisce abitazione principale, alla base imponibile si applicherà l'aliquota base pari allo 0,4%, ottenendo così l'imposta totale.

Dall'imposta totale per l'abitazione principale e per le relative pertinenze (anche se si tratta di un fabbricato rurale), si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente

[COLTIVATORI DIRETTI E IAP

La formula per il calcolo dell'Imu per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, deve tener conto di due agevolazioni:

a) il moltiplicatore è pari a 110;

b) è prevista un'esenzione sulla parte di base imponibile fino a 6.000 € e, sulla restante parte di imponibile, le seguenti riduzioni:

- sulla parte di base imponibile compresa tra 6.001 e 15.500 €, l'imposta è ridotta del 70% (cioè si paga il 30% del dovuto);
- sulla parte di base imponibile compresa tra 15.501 e 25.500 €, l'imposta è ridotta del 50% (cioè si paga il 50% del dovuto);
- sulla parte di base imponibile compresa tra 25.501 e 32.000 €, l'imposta è ridotta del 25% (cioè si paga il 75% del dovuto);
- sulla parte di base imponibile superiore a 32.000 €, l'imposta è dovuta in misura intera.

Foto Concorso Fata 2011 di Paolo Fontani

Esempio di calcolo con aliquota base, per un terreno agricolo:

Reddito Dominicale Rivalutato: 1.500 € (RD) × 1,25 = 1.875 €

Base imponibile: 1.875 € × 110 = 206.250 €

Quota di imponibile:

		Aliquota		Quota Imu dovuta	
fino a € 6.000 esente					
da € 6.001 a 15.500: € 9.500	×	0,76%	× 0,30 =	€ 21,66	+
da € 15.501 a 25.500: € 10.000	×	0,76%	× 0,50 =	€ 38,00	+
da € 25.501 a 32.000: € 6.500	×	0,76%	× 0,75 =	€ 37,05	+
oltre € 32.000: € 174.211	×	0,76%	=	€ 1.324,30	=
Totale Imu dovuta				€ 1.421,01	
NB. L'aliquota da applicare è sempre la stessa per tutti gli scaglioni.					

Ovviamente, anche in questi casi, il calcolo andrà rapportato alla quota e al periodo di possesso.

1 FABBRICATI RURALI ABITATIVI

Base Imponibile	=	Rendita catastale	×	Coeff. Rivalutazione 1,05	×	Moltiplicatore 160

2 FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Base Imponibile	=	Rendita catastale	×	Coeff. Rivalutazione 1,05	×	Moltiplicatore 60

e residente anagraficamente nell'abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di € 400. I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso, il comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

Il provvedimento ha modificato la definizione di abitazione principale: "*L'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano (catasto fabbricati) come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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*" (nuovo testo del c. 2 del già citato art. 13).

[ABITAZIONI NON PRINCIPALI

Ai fabbricati rurali abitativi che non sono abitazione principale, al pari delle altre abitazioni, alla base imponibile si applica l'aliquota ordinaria dello 0,76%.

[FABBRICATI RURALI ABITATIVI

Ai fabbricati rurali abitativi si applicano le regole generali dell'Imu previste per la generalità delle abitazioni. La base imponibile, quindi, si ottiene rivalutando la rendita catastale (o, in mancanza, quella presunta) del 5% e applicando il moltiplicatore pari a 160 (vedi sopra schema 1).

[FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Esenti: il provvedimento stabilisce che sono esenti dall'Imu i fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni predisposto dall'Istat.

Non esenti: fuori dall'esenzione sopra indicata, i fabbricati rurali strumentali sono soggetti all'Imu, e la loro base imponibile si calcola rivalutando del 5% la rendita catastale (ovvero, in mancanza, quella presunta) e applicando il moltiplicatore 60, e quindi l'aliquota base dello 0,2%, ottenendo così l'imposta totale (vedi sopra schema 2).

[FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

Il provvedimento stabilisce che per tali fabbricati, anche rurali, la base imponibile è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva. Agli effetti dell'applicazione della riduzione a metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione. ■

[DAL PALAZZO

[DI MASSIMO ALIPRANDI]

La priorità del Governo e del Parlamento dovrà essere la crescita dell'economia nazionale da perseguire con assoluta determinazione: questo in sintesi l'impegno che *Camera* e *Senato* hanno scolpito nelle risoluzioni con cui hanno dato il via libera al **Documento di economia e finanza (Def) 2012**.

[CAMERA

A Montecitorio la *Commissione Agricoltura* ha espresso una valutazione favorevole sul **Def**, pur non nascondendo che il comparto primario non riceve nel documento un'attenzione specifica anche se le politiche oggetto di illustrazione nel documento interessano trasversalmente l'agricoltura, come settore produttivo che occupa manodopera, è soggetto di imposta, dialoga con la pubblica amministrazione per l'erogazione di servizi o l'adempimento di obblighi, è interessato a conquistare nuovi mercati esteri, promuovendo i prodotti di eccellenza italiani. Numerose osservazioni hanno quindi accompagnato il parere nelle quali si mettono chiaramente in evidenza i rilevanti oneri aggiuntivi che gravano sull'attività agricola negli ultimi mesi, come l'aumento delle accise sui carburanti, l'aumento dei contributi previdenziali e l'introduzione dell'Imu su terreni e fabbricati e si afferma che il primario può avvantaggiarsi solo marginalmente delle misure in favore delle attività produttive.

Sempre in *Commissione Agricoltura* si sono tenute audizioni di rappresentanti dell'Unione nazionale tra le associazioni dei produttori di patate (Unapa) e dell'Unione italiana associazioni produttori patate (Italpatate), nell'ambito dell'esame degli atti dell'Ue concernenti la **riforma della pac** e del Capo Dipartimento delle politiche competitive nel mondo rurale e della qualità Giuseppe *Serino*, nell'ambito dell'esame delle proposte di legge sullo scioglimento della società **Buonitalia Spa** e il trasferimento delle funzioni e risorse umane, strumentali e finanziarie all'Istituto sviluppo agroalimentare Spa–Isa Spa.

[SENATO

L'*Assemblea* di *Palazzo Madama*, oltre ad approvare la risoluzione sul **Def 2012**, ha dato il via libera alla conversione in legge del decreto recante disposizioni urgenti in materia di **semplificazioni tributarie**, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento. La *Commissione Agricoltura* ha espresso un parere favorevole sui due provvedimenti.

Buona parte delle osservazioni sul decreto fiscale, invece, hanno riguardato la delicata questione dell'Imu sui fabbricati e sui terreni agricoli. In particolare la Commissione Agricoltura ha segnalato l'esigenza di eliminare il riferimento all'iscrizione nella previdenza agricola per gli imprenditori agricoli professionali. Il provvedimento contiene anche disposizioni per rendere più accessibile il ricorso alla rateazione dei debiti tributari, introduce alcune semplificazioni nella produzione di birra artigianale, per il collocamento agricolo, disposizioni sui crediti derivanti dalle gestioni di ammasso obbligatorie. ■