
Imu, semplificazione cercasi

Autore: Adriano Pischetola

Fonte: Città Nuova

L'applicazione della nuova imposta sugli immobili non appare agevole e alla portata di ogni cittadino: serve un raccordo tra fisco e contribuenti

Ora è la legge dello Stato n.44/2012. L'IMU (imposta municipale propria), già introdotta da un decreto legge qualche mese fa è ora disciplinata "a regime" (cioè senza prevedibili o immediate modifiche sostanziali) rispetto alla legge di conversione in vigore dallo scorso 29 aprile.

Ma il punto è: siamo di fronte a un tributo di agevole applicazione pratica?

La risposta è ovvia, e ognuno se n'è accorto grazie ai titoli dei quotidiani e ai ripetuti (forse fin troppo) annunci dei mass-media: è tutt'altro che facile, e certamente si tratta di un balzello nient'affatto ben accetto alla maggioranza dei cittadini, avvezzi, come erano, a non corrispondere alcuna imposta sulla casa, se adibita ad abitazione principale.

Vademecum del contribuente Ma cerchiamo di districare la matassa e, sia pure a grandi linee, di stilare una sorta di vademecum del contribuente.

Innanzitutto va chiarito che (almeno per questa prima fase di applicazione del nuovo tributo) le aliquote 'base' sono solo essenzialmente due: quella dello 0,4% (per la 'prima casa' anzi sarebbe più corretto dire per l' "abitazione principale") e quella dello 0,76% (per gli altri immobili).

Ma il primo problema è determinare l'ammontare del valore tassabile (la 'base imponibile' in gergo). Per farlo, occorre sapere qual è la rendita catastale dell'immobile in questione (che si desume dall'atto di acquisto, se aggiornato con i dati attuali, o consultando gli uffici dell'Agenzia del Territorio, anche in via telematica mediante accesso al sito www.agenziaterritorio.it), rivalutarla del 5% e infine utilizzare i moltiplicatori fissi stabiliti dalla legge (per le abitazioni e le pertinenze - cantine, fondini soffitte, garage, ecc... – il moltiplicatore è 160; per gli altri immobili i moltiplicatori sono più bassi).

Quanto si paga A questo punto, se si tratta di abitazione principale (e per tale s'intende quell'unica unità immobiliare in cui il contribuente possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente) dall'imposta così calcolata si potrà detrarre un importo di 200 euro e un ulteriore importo di 50 euro per ogni figlio convivente (dimorante e residente) di età non superiore a 26 anni con un tetto massimo di riduzione pari a 400 euro. Da sottolineare che, in tal caso, non potranno invece fruire dell'aliquota ridotta (pari allo 0,4%), e delle detrazioni ora dette, altra o altre abitazioni che dovessero, per ipotesi, appartenere ad altri componenti del medesimo nucleo familiare ed ove gli stessi dimorino abitualmente o risiedano anagraficamente, se poste nello stesso Comune e anche se concesse a prestito a favore del coniuge o di parenti.

C'è da dire che un'ampia discrezionalità è lasciata alle amministrazioni dei Comuni ove sono situati gli immobili: essi infatti in talune ipotesi potranno aumentare o diminuire le aliquote di qualche punto percentuale e prevedere che l'imposta venga applicata con più o meno rigore (per immobili locati o posseduti da un anziano o un disabile costretto a trasferirsi in un istituto di ricovero o sanitario per ricevere assistenza, così come quelli posseduti in Italia da un cittadino emigrato all'estero, purché non locata a terzi).

Le rate Circa il pagamento dell'imposta per il 2012 è ora finalmente chiaro che per l'abitazione principale si potrà versare l'imposta in due rate (entro il 18 giugno, la prima e entro il 17 dicembre, la

seconda) o in tre (oltre quelle citate, la terza scadrebbe il 17 settembre) a discrezione del contribuente. Se si sceglie la prima opzione si verserà il 50% dell'imposta con la prima rata, e il saldo e il relativo conguaglio con la seconda rata. Se si sceglie l'opzione in tre rate, il primo versamento corrisponde ad un terzo dell'imposta, il secondo conterrà l'altro terzo e il conguaglio sarà la terza rata. Tale facoltà di scelta non è invece concessa a chi assolve l'imposta su immobili diversi dall'abitazione principale: dovrà necessariamente optare per il pagamento in sole due rate (entro il 18 giugno e il 17 dicembre, rispettivamente). Il pagamento dovrà avvenire tramite delega bancaria, e a partire da dicembre anche tramite apposito bollettino postale.

Questi i principi-base dell'imposta in questione e delle modalità per assolverla: necessitano peraltro ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate su problemi di non facile ed immediata soluzione (una per tutte quella relativa alla seconda o ulteriori pertinenze che risultino censite al catasto insieme con l'abitazione principale e che pare non possano fruire del regime agevolato). Bisognerà sforzarsi, poi, di creare un raccordo più diretto tra l'Amministrazione finanziaria e i cittadini per consentire soprattutto a quelli meno abbienti e con poca meno confidenza con questioni tributarie di calcolare l'imposta senza eccessivi affanni e senza dover ricorrere a consulenze esterne: uno sportello telematico per il cittadino sul sito dell'Agenzia delle Entrate potrebbe essere una prima risposta.