

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

## **IMU: il meccanismo studiato per il calcolo ed il versamento dell'imposta**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'emendamento al D.L. n. 16/2012, approvato dal Senato, ha modificato, in maniera sostanziale, le regole (almeno per questo primo anno) previste per la determinazione della nuova imposta. In particolare, **si consentirebbe al contribuente di effettuare il versamento dell'acconto IMU per il 2012, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base** (0,4% per l'abitazione principale e relative pertinenze e 0,76% per gli altri immobili) **e le detrazioni previste** (200,00 euro per l'abitazione principale più 50,00 euro per ogni figlio di età inferiore ai 26 anni) dall'art. 13 del DL 201/2011. **La seconda rata andrà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.** Tuttavia, **tralasciando, le altre modifiche relative all'IMU** (la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del DLgs. 42/2004 e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; l'esenzione dei fabbricati rurali strumentali siti nei Comuni montani con altitudine superiore a 1.000 metri; la riduzione al 25% della base imponibile per gli imprenditori agricoli professionali (IAP); l'incremento del moltiplicatore (da 130 a 135) applicato ai fini della determinazione della base imponibile IMU dei terreni posseduti da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola) **a complicare la situazione, per i calcoli 2012, è il meccanismo studiato per la determinazione ed il versamento del tributo in parola.**

### **Premessa**

---

---

---

Un emendamento al D.L. n. 16/2012, approvato dal Senato, ha **modificato**, in maniera sostanziale, **le regole (almeno per questo primo anno) previste per la determinazione della Imposta Municipale propria (IMU)**.

Tralasciando, in questa sede, le altre modifiche apportate dal predetto decreto (tra le quali si segnala, l'introduzione di agevolazioni per i terreni agricoli dei coltivatori diretti e degli IAP, la riduzione al 50% della base imponibile dei fabbricati di interesse storico e artistico e di quelli inagibili o inabitabili, l'esenzione per i fabbricati rurali strumentali siti nei comuni montani) **a complicare la situazione, per i calcoli 2012, è il meccanismo studiato dal legislatore secondo cui:**

- **il versamento dell'acconto dell'IMU per l'anno 2012**, che dovrebbe essere versato entro il 18.6.2012 (il 16 cade di sabato), **deve essere effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base** (0,4% per l'abitazione principale e relative pertinenze e 0,76% per gli altri immobili) **e le detrazioni previste** (200,00 euro per l'abitazione principale più 50,00 euro per ogni figlio di età inferiore ai 26 anni);
- **la seconda rata andrà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata entro il 17.12.2012** (il 16.12 cade di domenica).

### **Il meccanismo di calcolo dell'imposta**

Come appena anticipato, a rendere difficili i calcoli per il 2012, altro non è che il meccanismo studiato per la determinazione ed il versamento del tributo in parola ovvero:

- il pagamento della prima rata è effettuato senza l'applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote e le detrazioni di base;
- la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata;

Tuttavia, **il contribuente deve tenere conto, anche, delle seguenti considerazioni che influiranno sulla determinazione del tributo dovuto:**

- **entro il 30 settembre 2012**, sulla base dei dati aggiornati, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo;
- **entro il 10 dicembre 2012**, con uno o più D.P.C.M. si provvederà, sulla base del gettito della prima rata, nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali (il cui termine scade il 30 novembre prossimo), alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il quadro che si starebbe delineando risulta essere il seguente:

Date	Adempimenti
<b>Entro il 18 giugno 2012</b> (il 16 giugno cade di sabato)	I contribuenti sono tenuti a calcolare (e versare) il primo acconto applicando le aliquote base previste nell'art. 13, D.L. n. 201/2011 (0,4% per abitazioni principali, 0,76% per altri fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili e 0,2% per i fabbricati rurali strumentali) e le detrazioni base per abitazione principale base (200 euro + 50 euro per ciascun figlio convivente di età non superiore a 26 anni, sino ad un massimo di 400 euro);
<b>Entro il 30 settembre</b>	I comuni dovranno approvare ( ovvero modificare) il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione
<b>Entro il 10 dicembre</b>	Il governo può intervenire modificando le aliquote e le detrazione previste nel D.L. n. 201/2011)

È evidente che se i comuni, ovvero il governo, modificheranno (come nella loro facoltà) le aliquote e le detrazioni sinora previste, i contribuenti saranno costretti, giocoforza, ad effettuare un **doppio calcolo per la medesima imposta:**

- ➔ **il primo, entro il 18 giugno**, per determinare l'imposta applicando le aliquote (e detrazioni) base, da versare nella misura del 50%;
- ➔ **il secondo, a conguaglio, entro il 17 dicembre**, ricalcolando l'intera imposta annuale con le aliquote (e detrazioni) eventualmente ridefinite, e scomputando quanto già versato a giugno.

#### **OSSERVA**

Dalle prime indiscrezioni emerse sulla stampa specializzata, con molta probabilità saranno deliberati incrementi delle aliquote base e per tale motivo il vero e proprio "salasso" per i contribuenti si verificherà all'atto del versamento del saldo.

Per aiutare il lettore a comprendere cosa potrebbe accadere, si propongono, nel proseguo, alcuni esempi pratici ed ipotesi di calcolo.

#### **Esempio 1**

Si supponga il caso di un contribuente che possiede un'abitazione che presenta i seguenti dati:

<b>Categoria catastale:</b>	A/3
<b>Rendita catastale:</b>	Euro 700

<b>Percentuale di possesso:</b>	100%
<b>Periodo di possesso:</b>	1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2012
<b>Abitazione principale:</b>	No

**Per il primo acconto da versare entro il 18 giugno 2012**, si dovranno eseguire i seguenti **calcoli**:

<b>Rendita catastale rivalutata</b>	(Euro 700x 1.05) = Euro 735
<b>Valore immobile ai fini IMU</b>	( Euro 735x160) = Euro 117.600
<b>Imposta dovuta</b>	Euro 117.600 ( valore immobile ai fini IMU) x 100% (percentuale di possesso) x 12/12 (mesi di possesso) x 0.76 % (aliquota seconda casa)= Euro 893,76
<b>Acconto da versare entro il 18 giugno 2012</b>	Euro 893,76 x 50% = Euro 446,88
<b>Saldo da versare entro il 17 dicembre 2012</b>	(Euro 893,76- Euro 446,88)= Euro 446,88

**Si supponga che, entro il 30 settembre 2012, il Comune** dove è ubicato l'immobile, **deliberi l'incremento dell'aliquota sulla seconda casa di 0,2 punti percentuali e, quindi, che la stessa, passi allo 0,96%.**

**Per il saldo, da versare entro il 17 dicembre 2012**, si dovranno eseguire i seguenti **calcoli**:

<b>Rendita catastale rivalutata</b>	(Euro 700x 1.05)= Euro 735
<b>Valore immobile ai fini IMU</b>	( Euro 735x160)=Euro 117.600
<b>Imposta dovuta con aliquota definitiva al 0,96%</b>	Euro 117.600 ( valore immobile ai fini IMU) x 100% (percentuale di possesso) x 12/12 (mesi di possesso) x 0.96 % (aliquota seconda casa incrementata di 0,2 punti percentuali)= Euro 1.117,2
<b>Acconto versato entro il 18 giugno 2012</b>	Euro 446,88
<b>Saldo da versare Entro il 17 dicembre 2012</b>	( Euro 1.117,2 – Euro 446,88)= Euro 670,32

## **Esempio 2**

Si ipotizzi, il caso di un contribuente che possiede un'abitazione che presenta i seguenti dati:

<b>Categoria catastale:</b>	A/3
<b>Rendita catastale:</b>	Euro 700
<b>Percentuale di possesso:</b>	100%
<b>Periodo di possesso:</b>	1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2012
<b>Abitazione principale:</b>	Si
<b>Presenza di figli conviventi di età inferiore a 26 anni</b>	No

Per il **primo acconto da versare entro il 18 giugno 2012**, si dovranno eseguire i seguenti **calcoli**:

<b>Rendita catastale rivalutata</b>	$(\text{Euro } 700 \times 1.05) = \text{Euro } 735$
<b>Valore immobile ai fini IMU</b>	$(\text{Euro } 735 \times 160) = \text{Euro } 117.600$
<b>Imposta dovuta lorda</b>	$\text{Euro } 117.600 (\text{ valore immobile ai fini IMU}) \times 100\% (\text{percentuale di possesso}) \times 12/12 (\text{mesi di possesso}) \times 0.40\% (\text{aliquota prima casa}) = \text{Euro } 470,4$
<b>Detrazione base spettante</b>	$\text{Euro } 200 * 12/12 (\text{ mesi di possesso})/1 = \text{Euro } 200$
<b>Imposta dovuta per il 2012</b>	$(\text{Euro } 470,4 - \text{Euro } 200) = \text{Euro } 270,4$
<b>Acconto da versare entro il 18 giugno 2012</b>	$\text{Euro } 270,4 \times 50\% = \text{Euro } 135,2$
<b>Saldo da versare entro il 17 dicembre 2012</b>	$(\text{Euro } 270,4 - \text{Euro } 135,2) = \text{Euro } 135,2$

Si supponga che il governo, **entro il 10 dicembre 2012, incrementi l'aliquota di 0,1 punti percentuali e che quindi, la stessa, passi allo 0,50%** (la detrazione non viene modificata).

<b>Rendita catastale rivalutata</b>	$(\text{Euro } 700 \times 1,05) = \text{Euro } 735$
<b>Valore immobile ai fini IMU</b>	$(\text{Euro } 735 \times 160) = \text{Euro } 117.600$
<b>Imposta dovuta con aliquota definitiva al 0,5%</b>	$\text{Euro } 117.600 (\text{ valore immobile ai fini IMU}) \times 100\% (\text{percentuale di possesso}) \times 12/12 (\text{mesi di possesso}) \times 0.5\% (\text{aliquota prima casa incrementata di } 0,1 \text{ punti percentuali}) = \text{Euro } 588$
<b>Detrazione base spettante</b>	$\text{Euro } 200 * 12/12 (\text{ mesi di possesso})/1 = \text{Euro } 200$

<b>Imposta dovuta per il 2012</b>	( Euro 588-Euro 200)= Euro 388
<b>Acconto versato entro il 18 giugno 2012</b>	Euro 135,2
<b>Saldo da versare Entro il 17 dicembre 2012</b>	( Euro 388 – Euro 135,2)= Euro 252,80

### **Esempio 3**

Si supponga il caso di un contribuente (non coltivatore diretto o IAP) che possiede un terreno agricolo che presenta i seguenti dati:

<b>Reddito dominicale:</b>	Euro 400
<b>Percentuale di possesso:</b>	100%
<b>Periodo di possesso:</b>	1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2012

Come anticipato nelle premesse, si ricorda che l'emendamento al decreto sulle semplificazioni fiscali ha previsto, tra le altre, una modifica al moltiplicatore portandolo da 130 a 135

**Per il primo acconto da versare entro il 18 giugno 2012**, si dovranno eseguire i seguenti **calcoli**:

<b>Reddito dominicale rivalutato:</b>	(Euro 400 x1,25)=500
<b>Valore del terreno ai fini IMU:</b>	(Euro 500x135) = Euro 67.500
<b>Imposta dovuta per il 2012:</b>	Euro 67.500x100% ( percentuale di possesso) x 12/12 ( mesi di possesso)x 0,76 ( aliquota terreni agricoli)= Euro 513
<b>Acconto da versare entro il 18 giugno 2012:</b>	Euro 513x 50%=256,5
<b>Saldo da versare entro il 17 dicembre 2012</b>	Euro 513,50- 256,5 =Euro 256,5

**Si supponga**, infine, **che l'aliquota venga innalzata di 0,1 punti percentuali e, quindi, passi allo 0,86%.**

Per il **secondo acconto, da versare entro il 17 dicembre 2012**, si dovranno eseguire i seguenti **calcoli**:

<b>Reddito dominicale rivalutato:</b>	(Euro 400 x1,25)=500
<b>Valore del terreno ai fini IMU:</b>	(Euro 500x135) = Euro 67.500
<b>Imposta dovuta per il 2012:</b>	Euro 67.500x100% ( percentuale di possesso) x 12/12 ( mesi di possesso)x 0,86 ( nuova aliquota

	IMU terreni agricoli)= Euro 580,5
<b>Acconto versato entro il 18 giugno 2012:</b>	Euro 513x 50%=256,5
<b>Saldo da versare entro il 17 dicembre 2012</b>	Euro 580,5 - 256,5 =Euro 324

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.* Cordiali saluti

**DOTTORESSA ANNA FAVERO**