

Imu, è l'ora del versamento

Entro lunedì si paga la prima rata della tassa sulla casa. Ecco una guida per il contribuente per non perdersi tra scadenze, aliquote, detrazioni e codici di imposta. Col Fisco, sbagliare costa caro

PAGINE A CURA DI SANDRA RICCIO

Aliquote, moltiplicatori, codici, scadenze diverse e moduli indecifrabili da compilare. In molti in questi giorni si stanno confrontando con il complicato rompicapo dell'Imu, la nuova tassa sulla casa introdotta dal governo Monti. Mancano poche ore alla prima scadenza: la prima rata va infatti pagata entro il 18 giugno, vale a dire lunedì prossimo. Niente proroghe dunque come in molti avevano sperato. Si paga lo 0,4% sulla prima abitazione e lo 0,76% sugli altri fabbricati.

Pochi gli sconti: la detrazione più interessante e che riguarda la gran parte dei contribuenti è quella sulla prima casa che è pari a 200 euro a cui se ne aggiungono poi altri 50 per ogni figlio sotto i 26 anni (fino a un massimo di 8 figli). Questa detrazione di 200 euro vale anche per divorziati e separati. Se si tratta di anziani che vanno a vivere in casa di riposo o istituti sanitari e prendono ivi la residenza, il Comune può deliberare di conside-

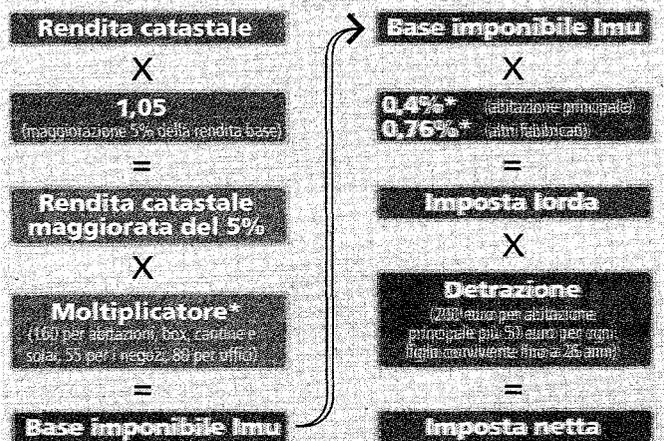
rare la loro abitazione equiparata ad abitazione principale, purché non sia data in affitto. Lo stesso vale per i disabili.

Si paga in due o tre rate. Prima però bisogna capire quant'è l'imponibile. I calcoli da fare sono indicati nel grafico qui a destra. Bastano pochi passaggi per arrivare alla cifra su cui va calcolata la tassa di giugno. Ma a dicembre, con l'ultima rata, bisognerà rifare i conti perché i comuni possono aumentare o diminuire l'aliquota base di 0,2 punti percentuali sull'abitazione principale e di 0,3 punti percentuali sugli altri fabbricati, oltre a rivedere le detrazioni.

Un'aiuto arriva da Internet. Chi si appresta a pagare l'Imu trova un valido aiuto sul sito amministrazionecomunali.it dove è possibile inserire i dati della propria abitazione (o delle proprie abitazioni) e stampare il modello F24 per il pagamento che andrà fatto in posta, in banca o sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Il percorso

COME CALCOLARE, PASSO DOPO PASSO, L'IMU SUI FABBRICATI



(*) aliquote da applicare per la rata di giugno su tutto il territorio nazionale, anche se il Comune ha stabilito aliquote diverse. 0,4% e 0,76% corrispondono alle aliquote del 4 per mille e del 7,6 per mille.

Le cifre

21,4
miliardi

È quanto il governo stima di raccogliere con la nuova Imu, di cui 3,4 miliardi dalle abitazioni principali

9,2
miliardi

È il gettito complessivo raccolto dal governo con la vecchia Ici nell'anno 2010

182
milioni

L'abitazione media italiana vale 182 milioni. I proprietari di casa sono 28,9 milioni (4 famiglie su 5)

Prima casa

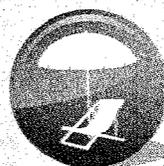
Tante restrizioni e pochi sconti



Un tempo era l'Ici, ora si chiama Imu. Tra le novità arrivate con il governo Monti c'è il ritorno della tassa sulla prima casa. Quanto ci farà sborsare? L'aliquota per l'abitazione principale è dello 0,4% che, fatti i calcoli, corrisponde a circa 670 euro su una rendita catastale pari a 1.000 (corrispondente a un immobile di medie dimensioni). Questa è l'aliquota base perché i comuni possono decidere di ridurre o aumentare questa percentuale nel range compreso tra lo 0,2%. Per molti si tratterà di un bel prelievo. In più la nuova Imu prevede meno sconti, a differenza di quanto invece veniva «concesso» con l'Ici. È necessario infatti avere sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale nella casa su cui si pagherà l'Imu per la prima casa. Meno sconti sono previsti anche per le abitazioni date in uso a parenti (genitori, figli e così via) che con l'Ici potevano pagare meno mentre ora sono considerate come seconde case. Nuove modalità di tassazione sono previste anche per gli immobili dopo un divorzio o una separazione (paga come prima casa l'assegnatario dell'abitazione anche se non è proprietario). Gli anziani in casa di riposto pagano invece l'Imu prima casa sull'abitazione principale solo se non hanno messo l'immobile in affitto. Sulla prima casa si applica una detrazione che è pari a 200 euro a cui se ne aggiungono altri 50 per ogni figlio sotto i 26 anni (fino a un massimo di 8 figli).

Seconda casa

Pagano i genitori con la casa ai figli



Per la seconda casa l'aliquota da pagare sale allo 0,76% e non è applicata la detrazione di 200 euro che infatti è prevista solo per l'abitazione principale. Non c'è neanche lo sconto di 50 euro per ogni figlio. Fatto un calcolo, l'Imu sulla seconda casa sarà pari a 1.276 euro su un immobile con rendita catastale pari a 1.000. Va ricordato poi che proprio, come per la prima casa, anche sugli immobili diversi dalla prima abitazione, i comuni potranno decidere se ridurre o alzare l'aliquota di una quota che nel caso di altri immobili varia in un range dello 0,3%. I comuni hanno tempo fino al prossimo 30 settembre per decidere. Sia per la prima, sia per la seconda casa, il conto finale da pagare andrà rapportato alle quote e ai mesi di possesso dell'immobile. Va detto poi che la quota da versare per gli immobili diversi dall'abitazione principale va suddivisa in due, una parte va allo Stato e l'altra va al comune. L'importo per la seconda casa non è da poco e sta mettendo in difficoltà i molti che possiedono un'abitazione in una città ma hanno il domicilio altrove, per esempio nella città in cui lavora. A questi sarà applicata l'aliquota dello 0,76% prevista per la seconda casa. Altrettanto succede a quei genitori (o figli) che magari per comodità hanno dato in uso l'abitazione di cui sono proprietari ai figli (o genitori). Anche loro pagheranno l'aliquota per la seconda casa.

Immobili all'estero

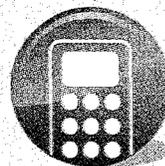
La villa in Francia è tassata allo 0,76%



È tra le novità arrivate insieme all'Imu. La tassa sulla casa va versata anche per gli immobili (e le attività) all'estero. Questa nuova imposta si chiama Ivie che sta per Imposta sul valore degli immobili situati all'estero. È pari allo 0,76% del valore dell'immobile desunto dal contratto di compravendita (e questo dato non c'è il valore verrà desunto dalle quotazioni di mercato dell'area). È già in vigore ma dovrà essere pagata un po' più tardi, entro il 9 luglio e in un'unica soluzione. È infatti legata al saldo del versamento dell'imposta sui redditi. Non è dovuta se non supera i 200 euro (pari a un valore di 26 mila euro dell'immobile). Va detto che l'imposta pagata all'estero di analogo natura sullo stesso immobile si potrà detrarre dai redditi.

Il calcolo

Sono quattro i passi per arrivare al conto



Servono 4 passaggi. Primo: la rendita catastale. È un valore che si può trovare nell'atto di compravendita dell'immobile. In alternativa, la rendita può essere richiesta all'Agenzia del Territorio o sul sito agenzia.territorio.it. Secondo: rivalutare la rendita del 5% (moltiplicare per 105). Terzo: andare alla ricerca dello specifico moltiplicatore e moltiplicarlo per la rendita catastale rivalutata del 5%. Questo moltiplicatore cambia a seconda della tipologia dell'immobile ossia la categoria catastale. Per le abitazioni (categoria catastale da A/1 ad A/9), il moltiplicatore è 160 (per una rendita pari a 1.000 in categoria A/1 si farà 1.050 X 160). Quarto: al risultato (168mila) applicare l'aliquota (0,4% per la prima abitazione e 0,76% per gli altri).



La compilazione del modulo F24

Un rebus tra codici e quote "sdoppiate"



La compilazione del modello F24 si sta trasformando in un vero rompicapo, tra codici da inserire e importi da calcolare (va ricordato che l'importo va sempre arrotondato all'euro). In più è previsto lo "sdoppiamento" dell'aliquota da pagare sulla seconda casa. Metà dell'importo va pagato allo Stato e l'altra metà al comune. Di conseguenza ci sono due

righi relativi a questo importo con un 50% che va allo Stato e l'altra fetta al comune. Una mano per chi fa da sé arriva da Internet. Molti comuni hanno infatti predisposto sul proprio sito informazioni e guide con tanto di calcolatore. Un supporto arriva anche dal sito amministrazionecomunali.it su cui è possibile inserire i dati e stampare il modello F24 per il pagamento.

Il pagamento

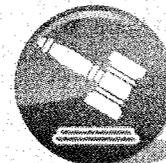
Si versa in banca in Posta o sul sito



Per quanto riguarda questo aspetto va detto che è il contribuente che deve autoliquidare l'importo da pagare. Niente comunicazioni dallo Stato a casa quindi. Il contribuente dovrà autonomamente calcolare il dovuto, e a quel punto compilare l'F24 e pagare entro i termini previsti (la prima scadenza è il 18 giugno, la seconda è fissata per il 17 dicembre, chi ha scelto tre rate dovrà ricordarsi anche la scadenza del 17 settembre). Non occorre la prestazione della delega nel caso non sia dovuto nulla, vale a dire se l'importo risulta pari a zero. Il pagamento dovrà essere effettuato con l'F24. Ma a partire dal 1° dicembre 2012, prima occorre esclusivamente utilizzare l'F24, è consentito anche l'utilizzo del bollettino postale.

Le sanzioni

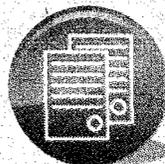
Non pagare? Occhio alle multe pari al 30%



Le sanzioni per chi non paga l'Imu alla scadenza prevista sono pari al 30% dell'aliquota da versare. Su questa somma è però previsto uno "sconto" in caso di "ravvedimento operoso" da parte del contribuente entro un anno dalla scadenza, vale a dire la presentazione in ritardo della tassa. In questo caso il "costo" del tardivo pagamento viene abbattuto al 6,25% (3,75% di sanzioni + 2,5% di interessi legali). Questo passaggio non è automatico però. Basta infatti che il comune avvii controlli sui suoi contribuenti (è sufficiente l'invio di una lettera in cui chiede la presentazione di copia dell'F24). In tal caso non è più possibile ravvedersi e dunque la sanzione ritorna al 30%.

Le rate

La scelta tra due o tre Ma c'è il conguaglio



Per l'abitazione principale si può decidere di pagare in due oppure in tre rate (la seconda casa ne prevede due). La prima rata si versa comunque entro il 18 giugno. Chi paga in tre rate dovrà segnarsi le date del 17 settembre e la terza del 17 dicembre. Chi preferisce due rate avrà la seconda scadenza a dicembre. A dicembre bisognerà rifare i calcoli da capo. La rata di dicembre infatti sarà a conguaglio del dovuto sulla base delle regole che nel frattempo i singoli comuni avranno deliberato (diminuzione o aumento dello 0,2% e dello 0,3% rispettivamente per prima casa e altri immobili). A dicembre ci si pagherà la differenza tra il dovuto e quanto già versato in una o due rate. La rata di giugno si calcola sull'aliquota base (0,4% o 0,76%).

