

**La tassa sugli immobili**

LE PRIME ISTRUZIONI SULL'IMU

Filo diretto online

Nucleo familiare, assimilazioni ed eredità guidano le richieste di chiarimenti in videochat

# La casa «in prestito» fa scattare l'imposta ad aliquota ordinaria

## Tassazione allo 0,76% nel caso di comodato Nelle comproprietà «premio» fiscale per chi risiede

**Cristiano Dell'Oste  
Gianni Trovati**

L'imposta sul mattone segue la proprietà e i diritti reali. Categoria in cui non rientra il comodato gratuito, anche se formalizzato con un contratto registrato. Risultato: il padre che "presta" un alloggio al figlio deve pagare l'Imu come seconda casa. Al contrario, se la madre continua ad abitare nell'appartamento ereditato dal marito, i figli comproprietari se la cavano senza versare l'imposta, perché il tributo è collegato al diritto d'abitazione riconosciuto al coniuge superstite. Coniuge che, tra l'altro, potrà beneficiare del trattamento agevolato per l'abitazione principale.

Queste sono solo due delle tante situazioni "particolari" - ma assai diffuse - che hanno dominato i circa 200 quesiti arrivati ieri pomeriggio alla videochat sul sito del Sole 24 Ore. In linea con il principio che lega l'obbligo fiscale ai diritti reali, sul caso dei coniugi separati o divorziati interviene anche la circolare allo studio del ministero dell'Economia (si veda Il Sole 24 Ore di ieri), che illustra le novità dettate con la conversione del decreto fiscale (articolo 4, comma 12-quinquies del Dl 16/2012). Il coniuge che si vede assegnare la casa dopo la separazione acquisisce il diritto d'abitazione e - di conseguenza - versa l'Imu come abitazione principale. Anche se la casa dovesse essere in comproprietà o interamente dell'altro coniuge.

**La comproprietà**

Molti navigatori si sono rivolti alla video-

chat per chiarire il trattamento riservato alla comproprietà. In particolare, il caso critico è quello di uno stesso immobile in cui dimora e risiede solo uno dei due titolari. In questa situazione, chi abita nella casa può applicare sulla propria quota l'aliquota dello 0,4% e la detrazione di 200 euro; l'altro comproprietario, invece, deve fare i conti con l'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento.

**I comodati gratuiti**

Anche una vecchia eredità tra fratelli, di conseguenza, può avere riflessi non indiffe-

renti sul fronte dell'Imu. Così come tutti i casi di appartamenti concessi ai parenti senza variare la titolarità dei diritti. Prassi tutto sommato comune, che però al tempo dell'Ici aveva finito per erodere fette via via crescenti di base imponibile. Da qui la stretta sulle «assimilazioni» all'abitazione principale, che nasce con evidenti finalità antieclusive, ma rischia di far pagare un conto salato ad alcuni contribuenti.

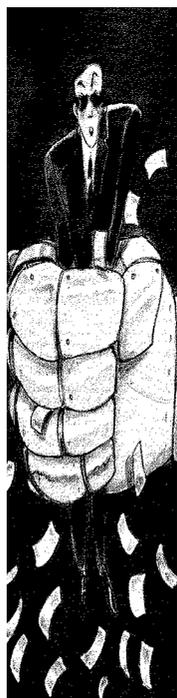
**Anziani e residenti all'estero**

Emblematico l'esempio degli alloggi di proprietà dei residenti all'estero iscritti all'Aire, un altro tema che ha raccolto diverse domande nell'ambito della videochat.

La novità più importante contenuta nella bozza di circolare dell'Economia è l'esclusione dalla quota erariale degli immobili sfitti che i Comuni decideranno di parificare all'abitazione principale. L'intervento ministeriale - che sul punto forza la lettera della legge - nasce per rendere possibile ai sindaci uno sconto che altrimenti sarebbe stato difficilmente praticabile: basti pensare al paradosso di un'aliquota ridotta fino allo 0,4% che avrebbe obbligato il Comune a lasciare allo Stato il 95% del gettito.

La stessa interpretazione vale anche per gli sconti sulle case dei disabili e degli anziani ricoverati (e residenti) in strutture di lungodegenza. Invece, in caso di trattamento di favore per le Onlus, lo Stato non rinuncerà alla propria quota.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il Forum in rete.** Nuove risposte ai 1.500 quesiti dei lettori

# Taglio del 50% sui fabbricati inagibili

☛ Sono state oltre 1.500 le domande che sono state inviate dai lettori del Sole 24 Ore e dai navigatori per ottenere chiarimenti in materia di Imu. Tanti i temi che hanno suscitato dubbi e perplessità: si va dalle agevolazioni alle aliquote, dalle modalità di calcolo degli acconti agli effetti delle nuove disposizioni in materia di bilanci comunali.

Questi gli esperti che rispondono ai quesiti: **IFEL-FONDAZIONE ANCI**

☛ Alessandro Beltrami

☛ Ennio Dina

☛ Andrea Ferri

☛ Pasquale Mirto

☛ Corrado Pollastri

☛ Silvia Scozzese

**AGEFIS (ASSOCIAZIONE**

**DEI GEOMETRI FISCALISTI)**

☛ Alberto Bonino

☛ Gianni Marchetti

☛ Mirco Mion

☛ Stefano Perego

**CONFEDILIZIA**

☛ Giorgio Spaziani Testa

☛ Dario dal Verme

**SOLE 24 ORE**

☛ Angelo Busani (notaio)

☛ Giuseppe De Benedetto (tributarista)

☛ Luciano De Vico (tributarista)

☛ Luigi Lovecchio (tributarista)

☛ Antonio Piccolo (commercialista)

☛ Gian Paolo Tosoni (tributarista)

☛ Marco Zandonà (direttore fiscalità Ance)

**1**

## L'acconto dell'Imu si paga con il modello F24

**Non sono titolare di conto corrente, ma di libretto postale di risparmio. Con quale strumento posso pagare? Solo con conto corrente postale o anche con F24?**

→ I versamenti dell'imposta municipale propria sono eseguiti esclusivamente utilizzando il modello F24 (che può essere presentato anche presso gli uffici postali).

**2**

## Solo dimora e residenza garantiscono l'agevolazione

**In caso di separazione in presenza di casa di proprietà di un coniuge (moglie) in cui entrambi hanno l'usufrutto, come ci si deve regolare? Se l'altro coniuge (marito) rimane**

**nella casa di proprietà dell'altro coniuge (moglie) può pagare l'Imu come prima**

**casa? La moglie che abita in un'altra casa (mettiamo di proprietà del figlio) paga l'Imu come se fosse seconda casa?**

→ Il marito ha l'usufrutto e quindi gode di un diritto reale e risiede e dimora nell'abitazione di proprietà della moglie scontrerà l'aliquota agevolata e le relative detrazioni. La moglie che non ha la residenza né dimora nella casa di proprietà scontrerà l'aliquota ordinaria pro quota.

**3**

## Se il tetto è crollato per neve la base imponibile si dimezza

**Ho due appartamenti che sono oggetto di ristrutturazione (rifacimento del tetto causa crollo per neve); dal momento che gli appartamenti non sono attualmente abitati, posso chiedere una riduzione?**

→ Certamente. La normativa Imu prevede la riduzione della base imponibile del 50% nel caso di fabbricati inagibili o inabitabili. L'esercizio dell'opzione va comunicato al Comune mediante la dichiarazione da inoltrare entro il 30 settembre.

**4**

## In caso di successione l'Imu segue il diritto di abitazione

**Sono proprietaria della mia abitazione e a causa di una successione ho una quota di proprietà relativa alla casa in cui abita mia madre.**

**Sono tenuta al pagamento dell'Imu su questa quota di abitazione oppure no dato che la casa rappresenta l'abitazione principale di mia madre, che ha l'usufrutto vedovile sulla casa?**

→ No, lei non è tenuta al versamento dell'Imu relativa all'unità immobiliare nella quale vive la mamma e sulla quale quest'ultima detiene il diritto di abitazione a seguito di successione.

**5**

## Sugli altri fabbricati il gettito si divide tra Stato e Comune

**Per la seconda casa la tassa si può pagare in due rate (giugno e dicembre). La somma deve essere divisa tra Comune e Stato. I**

**codici della tassa rispettivamente per Comune e Stato sono noti, ma che percentuale spetta al Comune e che**

**percentuale spetta allo Stato?**

→ È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base.

La quota di imposta risultante sarà versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.

**6**

## Sconti agli immobili storici: basta l'attestazione

**Sono proprietario di un alloggio a Roma (abitazione principale) sito in un complesso immobiliare di 8 fabbricati dichiarati nel 2011 di «interesse particolarmente importante per tutto quanto attiene ai prospetti, le parti esterne e interne comuni, rivestendo notevole interesse per la storia dell'arte, della tecnica e della cultura in generale ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera d) del Dlgs 42/2004» dalla direzione regionale del Lazio per i beni culturali e paesaggistici.**

**Vorrei sapere se per la mia unità immobiliare posso usufruire della riduzione della base imponibile Imu del 50% stabilita dalla legge 44/2012 a favore dei fabbricati di interesse storico e artistico. In caso di risposta affermativa, di che tipo di certificazione devo disporre? È sufficiente copia del decreto di attribuzione?**

**Devo fare la dichiarazione Imu entro il 30 settembre 2012?**

→ Sì, la base imponibile dell'immobile, considerato di interesse storico o artistico ai sensi della normativa richiamata, sarà ridotta del 50% ai fini della determinazione dell'Imu. Per la documentazione è sufficiente conservare l'attestazione che certifica questo stato.

In relazione infine all'obbligo di dichiarazione Imu da presentarsi entro il 30 settembre, non sono ancora state emanate le specifiche: si propende comunque per la risposta affermativa in quanto si verifica un fatto modificativo rispetto allo standard ordinario.

**7**

## Le tasse estere si scontano dal totale dell'Ivite «italiana»

**Posseggo da 20 anni un appartamento di 30 metri quadrati in Francia. Fatti due conti sul valore d'acquisto dell'abitazione (mai ceduta in affitto) e detratto ciò che ho pagato come taxe foncière, mi trovo a credito.**

**È possibile?**

→ La cosa è certamente possibile. In questo caso non deve essere versata alcuna somma a titolo di Ivie, posto che il credito di imposta opera fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

**8**

**L'intera imposta va versata dal titolare di usufrutto**

**Se alla morte dei genitori si eredita una parte dell'alloggio lasciato in usufrutto a un fratello che vi continua ad abitare, lui e gli altri componenti della famiglia a cosa sono tenuti riguardo all'Imu?**

→ Se, come sembra, il diritto reale di usufrutto riguarda tutto l'immobile, il soggetto passivo è soltanto il fratello usufruttuario, con esclusione quindi del lettore. Il fratello potrà beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione).

**9**

**La detrazione di 200 euro si divide per il numero di rate**

**La detrazione di 200 euro per l'abitazione principale può essere applicata interamente in sede di pagamento della prima rata?**

**Nel caso di comproprietà dell'immobile, anche la detrazione deve essere divisa in due, ovvero 100 euro ciascuno? Inoltre chiedo se chi abita l'immobile usufruisce del diritto di abitazione (540 del Codice civile), pur essendo proprietario al 50%, deve pagare per intero l'Imu e godere integralmente della detrazione per abitazione principale?**

**Quando invece l'altro proprietario al 50% è tenuto a pagare l'Imu?**

→ La detrazione dovrà essere ripartita in base al numero delle rate scelte (due o tre).

Nel caso di comproprietà, la detrazione verrà suddivisa per teste tra i comproprietari e in base all'effettiva esistenza dei requisiti di residenza e dimora.

Nel caso di immobile ereditato il coniuge superstite mantiene sempre il diritto di abitazione ai sensi dell'articolo 540 del Codice civile, e quindi è soggetto al pagamento per intero dell'imposta con aliquota agevolata e relative detrazioni. In tutti gli altri casi (provenienze non derivanti da successione) ogni contitolare dovrà

calcolare l'imposta in base alle proprie condizioni oggettive e soggettive.

**10**

**Con l'affitto in un'altra città scatta l'aliquota piena**

**Ho residenza presso la mia abitazione principale, di cui sono proprietario al 50% con mia madre.**

**Per lavoro abito in affitto in altra città da lunedì al venerdì.**

**L'agevolazione di 100 euro sulla casa principale mi spetta?**

→ Avendo un regolare contratto di affitto presso un'altra abitazione in un'altra città, il tenore letterale della norma le impedisce di considerare l'immobile di sua proprietà (al 50%) come abitazione principale. Ciò significa che lei applicherà sul suo 50% l'aliquota ordinaria mentre sua madre applicherà sul suo 50% l'aliquota ridotta usufruendo della detrazione nella misura intera.

**11**

**Il mutuo sull'abitazione non cancella l'imposta**

**Devo pagare l'Imu sull'abitazione principale, gravata da mutuo.**

**C'è qualche agevolazione?**

→ No, non sono state previste altre agevolazioni oltre all'aliquota ridotta e le detrazioni per abitazione principale e per i figli conviventi fino a 26 anni.

**12**

**Sconto di 50 euro anche per i figli non a carico**

**Per la detrazione Imu sull'abitazione principale i figli, oltre a essere conviventi e di età inferiore ai 26 anni, devono anche essere fiscalmente a carico?**

→ No, non rileva il concetto di «famigliari a carico», proprio della disciplina Irpef. Le condizioni per usufruire delle detrazioni per i figli sono dimora abituale e residenza anagrafica.

**LE TASSE SUGLI IMMOBILI**

**Sulla casa «in prestito» scatta l'aliquota ordinaria**

Cristiano Dell'Oste e Gianni Trovati - pagina 19

**La casa «in prestito»**  
 fa scattare l'imposta ad aliquota ordinaria

**Il limite incerto**  
 sulle scorte dei giudici

**La tua lista**

**Il figlio del 540 sui fidejussari maggiori**