ALIQUOTE E DETRAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2012

Versione 1.0 del 4 aprile 2012

Il Consiglio Comunale ha adottato il 29 marzo scorso la delibera di determinazione delle aliquote e detrazioni o agevolazioni necessarie per il calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2012. Si rammenta che le aliquote includono anche la quota di imposta riservata allo Stato (0,38%).

Di seguito si riporta la lista delle aliquote e detrazioni e, a seguire, alcuni esempi di calcolo dell'imposta.

N.B. Gli esempi di calcolo sono predisposti nel presupposto che il contribuente effettui i pagamento dell'acconto in misura pari al 50% del valore effettivo 2012 (rate di importo tendenzialmente uguale). Si evidenzia però che nella seduta del 3 aprile la Commissione Bilancio del Senato ha approvato un emendamento che ipotizza il pagamento dell'imposta in acconto al valore di base delle aliquote (0,4% per l'aliquota sulla prima casa e 0,2% per i fabbricati rurali strumentali; 0,76% sui rimanenti immobili) e il ricalcolo a conguaglio a dicembre, in occasione del pagamento del saldo (con un evidente appesantimento della rata di saldo). Appena verrà reso noto il testo della nuova disposizione normativa si renderà pubblico un aggiornamento di questa informativa.

Si rammenta, inoltre, che il Ministero delle Finanze NON ha ancora emanato il decreto che deve stabilire le modalità per il pagamento dell'imposta.

Si rammenta, infine, che l'acconto dovrà essere versato entro e non oltre il 18 giugno 2012, mentre la scadenza della rata di saldo è stabilita al 17 dicembre 2012.

Per consentire al contribuente di confrontare le aliquote IMU con le aliquote ICI già vigenti nel 2011, oltre alla misura ufficiale (espressa in percentuale) si è ritenuto di evidenziare anche il valore di conversione in valori per mille.

ELENCO DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONI APPROVATE PER IL 2012

PRIMA CASA 0,45% (equivalente al 4,5 per mille)

Condizioni per la fruizione:

1. deve trattarsi dell'appartamento (unità distintamente accatastata con proprio sub catastale) in cui il proprietario ha la dimora abituale ed anche la residenza anagrafica (entrambi); la residenza anagrafica costituisce elemento di prova;
2. se la famiglia vive in un appartamento composto da due unità catastalmente separate ma collegate, soltanto una delle due potrà usufruire del beneficio dell'aliquota ridotta per la prima casa; per l'altra unità immobiliare collegata l'aliquota sarà quella ordinaria (1,06%). Per ottenere il beneficio della unificazione il contribuente dovrà preventivamente compiere un'operazione di fusione /accorpamento con modifica del valore della rendita (ed eventualmente della classificazione catastale);

3. in sintonia con l'indirizzo fornito dalla Cassazione nel 2010, che ha chiarito che per avere diritto ai benefici di aliquota e detrazione prima casa i coniugi non legalmente separati devono essere registrati al medesimo interno anagrafico, non verrà ammessa l'agevolazione per il coniuge (non legalmente separato) che abbia la residenza in interno diverso posto allo stesso civico oppure in altra via e/o civico
4. spetta per il periodo di effettiva sussistenza delle condizioni, per cui se compro casa in maggio ma solo in luglio vi prendo la residenza avrò diritto all'aliquota agevolata solo a partire dal mese di luglio (il possesso pari o superiore a 15 giorni vale 1 mese).

DETRAZIONE PRIMA CASA — 200 euro per unità immobiliare

Spetta per l'unità immobiliare che è l'abitazione principale (dimora abituale e residenza anagrafica) per un valore pari a 200 euro su base annua e con riferimento all'intera abitazione.

La detrazione si divide in parti uguali fra i comproprietari che convivono sotto lo stesso tetto in base alla residenza anagrafica.

Esempio: marito e moglie coabitanti e comproprietari. Ognuno dei due avrà diritto alla metà della detrazione, a prescindere dalla quota di possesso. Se ad esempio il marito avesse il 75% di proprietà e la moglie il restante 25%, comunque la detrazione si dividerebbe a metà fra i due.

Altro esempio: madre e due figli coabitanti e comproprietari, proprietari per l'intero anno. La detrazione si divide in tre parti uguali.

Questa detrazione è uguale in tutti i Comuni italiani e spetta per legge. I Comuni hanno facoltà di incrementarla, anche selettivamente, tenuto conto dei vincoli di Bilancio.

PERTINENZA della prima casa — 0,45% (equivalente al 4,5 per mille)

Si ha diritto all'aliquota agevolata anche sulla pertinenza della prima casa, ma con il limite di una sola per categoria catastale C2, C6, C7.

Ciò significa che se la famiglia dispone di un C6 (garage) e un C7 (posto auto) potrà applicare l'aliquota agevolata 0,45% per entrambi, mentre se dispone di due C6 (garage) avrà diritto all'aliquota agevolata per uno solo dei due (a scelta del contribuente). In quest'ultimo caso la seconda pertinenza pagherà l'imposta con aliquota 1,06%.

MAGGIORAZIONE DETRAZIONE PER FIGLI — 50 euro per figlio (fino a 26 anni coabitante)

Per gli anni 2012 e 2013 è prevista una maggiorazione della detrazione prima casa pari a 50 euro per figlio (con un massimo di 400 euro, ossia massimo per 8 figli) per unità immobiliare. La condizione per la fruizione è che il figlio sia coabitante (anagraficamente) ed abbia un'età non superiore a 26 anni. Ciò significa che al compimento del 26° anno di età la maggiorazione viene

meno. Se tale circostanza si verifica in corso d'anno si dovrà tenerne conto in sede di calcolo, potendone usufruire solo per la parte d'anno in cui il figlio aveva ancora 25 anni e con l'applicazione delle consuete regole di attribuzione temporale (per mesi).
Non occorre che il figlio sia fiscalmente a carico. Pertanto si ha diritto alla detrazione anche nel caso in cui il figlio lavori ed abbia un proprio reddito. L'unica condizione è che sia coabitante con il proprietario.
La detrazione dovrà dividersi fra i comproprietari aventi diritto con le stesse regole della detrazione principale. Pertanto marito e moglie avranno diritto, nel caso più ricorrente, ad una maggiorazione della detrazione per ciascuno pari a 25 euro su base annua. Per ogni figlio.

ULTERIORI DETRAZIONI AGGIUNTIVE, PER REDDITO ISEE + DISABILITA' 100%

Sono state previste dal Consiglio Comunale per contenere l'imposta per i nuclei economicamente più deboli.

La condizione base per usufruirne è sempre quella dell'ISEE, che dovrà risultare: INFERIORE a 15.000 euro ISEE (tale soglia è incrementata a 20.000 euro ISEE se il reddito familiare è costituito UNICAMENTE da redditi di lavoro dipendente e/o pensione).

Vale:

Ulteriori 40 euro annui	se il nucleo familiare ha ISEE inferiore a 15.000 euro annui (20.000 se i redditi sono tutti da lavoro dipendente o pensione)
Aggiuntivi 50 euro annui	se il nucleo familiare ha ISEE inferiore a 15.000 euro annui (20.000 se i redditi sono tutti da lavoro dipendente o pensione) e se in più nel nucleo è presente un portatore di disabilità 100% certificata AUSL, INPS o INAIL In quest'ultimo caso, quindi, il nucleo avrà diritto a complessivi 90 euro aggiuntivi

Per usufruire di tali agevolazioni gli interessati devono presentare una dichiarazione autocertificata su apposito modello entro e non oltre il 30 giugno 2012. La mancata presentazione della dichiarazione comporta il recupero della differenza dell'imposta con sanzioni ed interessi.

Anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente

Aliquota	0,45%	(equivalente al 4,5 per mille)
Detrazione	200 euro	su base annua

Condizioni: la residenza anagrafica deve risultare iscritta presso la struttura ospitante e l'abitazione NON deve essere locata
N.B. Una quota pari allo 0,38% dell'imposta verrà trattenuta dallo Stato. Al Comune resterà l'eventuale differenza.

Fabbricati rurali strumentali 0,2% (equivalente al 2 per mille)

Condizione: deve trattarsi di immobili iscritti nella categoria catastale D10 e deve essere dimostrabile o verificabile l'effettivo utilizzo come strumentale all'esercizio delle attività agricole .

Attività produttive 0,96% (equivalente al 9,6 per mille)

Quest'aliquota si applica a tutte le attività produttive alla condizione di effettivo utilizzo per l'attività economica.

Vale pertanto per i negozi (C1), studi professionali (A10), laboratori (C3), magazzini (C2), opifici o altri beni accatastati nella categoria D che siano effettivamente utilizzati per l'esercizio dell'attività economica. Rileva l'effettivo utilizzo, mentre non ha rilievo che vi sia coincidenza fra proprietario ed utilizzatore.

Pertanto avrà diritto a questa aliquota (inferiore all'ordinaria) anche il proprietario che affitti ad es. il negozio, purché lo stesso sia effettivamente utilizzato.

Se invece il bene catastalmente utilizzabile per l'attività produttiva non viene utilizzato (vuoto o sfitto) si dovrà applicare l'aliquota ordinaria (1,06%).

NB. Una quota pari allo 0,38% dell'imposta verrà trattenuta dallo Stato. Al Comune resterà la quota differenziale pari allo 0,58%, che in molti casi è inferiore o pari al valore dell'imposta 2011 versata al Comune.

Aziende che nel 2011 hanno fatto ricorso alla CIGS 0,76%

Si tratta di un'agevolazione particolare riservata alle aziende che nel 2011 hanno fatto ricorso alla Cassa integrazione guadagni straordinaria.

L'aliquota è concessa su conforme domanda corredata di documentazione probatoria da presentare entro e non oltre il 31 maggio 2012.

Appartamenti locati a canone concordato 0,76% (equivalente al 7,6 per mille)
(articolo 2 comma 3 legge 431/98)

Si tratta di un'aliquota agevolata rispetto al valore dell'aliquota applicata nel caso dei contratti a canone libero (1,06%).

La metà dell'imposta è trattenuta direttamente dallo Stato.

Condizioni per la fruizione dell'aliquota agevolata

L'inquilino deve essere:

- persona che la utilizzi come abitazione principale (residenza anagrafica)
- studente universitario, non residente nel Comune, iscritto ad un corso di laurea o ad un diploma universitario o di specializzazione post laurea presso l'Università di Bologna
- lavoratore, non residente nel Comune, che svolga la propria attività lavorativa a Casalecchio o nei comuni limitrofi

Per la fruizione dell'agevolazione occorre presentare entro il 31 dicembre 2012 (se la comunicazione non è già stata fatta in anni precedenti) una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (non occorre più il visto delle associazioni degli inquilini e proprietari).

Cooperative edilizie a proprietà indivisa e alloggi di proprietà ACER regolarmente assegnati

Per questi due casi l'aliquota di imposta è pari allo 0,76%.

Terreni agricoli condotti direttamente 0,76%

Spetta nel solo caso di conduzione diretta da parte di imprenditore agricolo a titolo principale.

Uso gratuito a parente di 1° grado

Caso generale	1,06%	(equivalente al 10,6 per mille)
Caso particolare (*)	0,76%	(equivalente al 7,6 per mille)

(*) unicamente se il proprietario possiede un solo appartamento (nel quale non abita) e che concede in uso gratuito a parente entro il 1° grado e contemporaneamente lo stesso proprietario vive in affitto in altro appartamento situato a Casalecchio di Reno

NB. Una quota pari allo 0,38% è sempre trattenuta dallo Stato.

Locazioni a canone libero 1,06% (equivalente al 10,6 per mille)

NB. Una quota pari allo 0,38% è trattenuta dallo Stato.

Appartamento sfitto oppure tenuto a disposizione del proprietario 1,06%

NB. Una quota pari allo 0,38% è trattenuta dallo Stato.

Beni produttivi non utilizzati, aree fabbricabili, terreni agricoli non condotti direttamente e ogni altro caso non precedentemente indicato (ALIQUOTA BASE - ORDINARIA)

Aliquota 1,06% (equivalente al 10,6 per mille)

Una quota pari allo 0,38% è trattenuta direttamente dallo Stato.

DICHIARAZIONE AUTOCERTIFICATA PER LA FRUIZIONE DI ALIQUOTE INFERIORI ALLA MISURA ORDINARIA

Di seguito si riepilogano gli adempimenti richiesti al contribuente che intenda usufruire di aliquote inferiori alle misure di base o ordinaria.

PRIMA CASA: per la fruizione dell'aliquota agevolata 0,45% (appartamento + 1 pertinenza per tipologia catastale C2, C6, C7) NON occorre presentare autocertificazioni. Ugualmente per quanto riguarda la fruizione dell'agevolazione di legge (200 euro annui) e per la detrazione per figli (+ 50 euro per ciascun figlio convivente fino a 26 anni).

ULTERIORE DETRAZIONE PER REDDITO ISEE

Occorre presentare un'apposita dichiarazione sulla base di un apposto modello entro e non oltre il 30 giugno 2012, a pena di decadenza del beneficio.

Appartamenti a canone concordato

Se il contratto è già stato depositato nel 2011 o anno antecedente al Comune non occorre svolgere ulteriori adempimenti, purché non sia cambiata la natura del contratto o l'inquilino e naturalmente non sia stata presentata comunicazione di interruzione del precedente contratto al Comune.

Se il contratto parte nel 2012 o è stato modificato occorre presentare la domanda autocertificata su apposito modello, entro e non oltre il 31 dicembre 2012, a pensa della perdita del beneficio.

Cooperative a proprietà indivisa, ACER, aziende che nel 2011 hanno fatto ricorso alla CIGS, rurali strumentali, anziani disabili ricoverati permanentemente

Occorre presentare una domanda autocertificata entro e non oltre il 30 giugno 2012.

Tabella riepilogativa delle misure adottate

Caso	Aliquota % - misura detrazione	Condizioni - osservazioni	Auto certificazione	Termine
Prima casa	0,45%	Dimora abituale e residenza contestuale	NO	
Pertinenza prima casa	0,45%	Vale solo per 1 pertinenza per categoria catastale (C2, C6, C7)	NO	
Detrazione prima casa	200 euro/anno	Dimora abituale e residenza contestuale	NO	
Maggiorazione per figli	50 euro per figlio	Il figlio deve essere convivente e non deve aver compiuto 26 anni	NO	
Ulteriore detrazione per reddito ISEE	40 euro	Reddito ISEE inferiore a 15 mila euro (20 mila se il reddito è solo da lavoro dipendente e/o pensione)	SI	30 giugno 2012
Ulteriore detrazione per ISEE + disabilità	Altri 50 euro	Reddito ISEE inferiore a 15 mila euro (20 mila se il reddito è solo da lavoro dipendente e/o pensione) + presenza di portatore di disabilità 100% INPS/INAIL/AUSL	SI	30 giugno 2012
Anziano/disabile in istituto ricovero	0,45% + detrazione 200 euro	Residenza in istituto + assenza contratto locazione sul bene	SI	31 dicembre 2012
Attività produttive	0,96%	Nel fabbricato deve essere effettivamente svolta l'attività	SI	31 dicembre 2012
Attività produttive con CIGS 2011	0,76%	Aver usufruito nel 2011 della CGIS	SI	31 maggio 2012
CANONE CONCORDATO	0,76%	Contratto a canone concordato ex art. 2 comma 3 legge 431/98. L'inquilino deve essere: a) residente; b) studente Università Bologna; lavoratore di ditta di Casalecchio o comune limitrofo	SI	31 dicembre 2012-

Terreno agricolo condotto direttamente	0,76%	Imprenditore agricolo a titolo principale	SI	30 giugno 2012
Fabbricati rurali strumentali	0,2%	Categoria D10 ed effettivo utilizzo come strumentale in agricoltura	SI	31 dicembre 2012
Cooperative a proprietà indivisa + ACER regolarmente assegnati	0,76% + detrazione 200 euro		SI	31 dicembre 2012
Uso gratuito a parente	1,06%			
Uso gratuito a parente entro il 1° grado – caso particolare	0,76%	Il proprietario deve possedere 1 solo appartamento (quello dato in uso gratuito) e nel contempo deve vivere in affitto in altro appartamento a Casalecchio	NO	
Appartamento locato a canone libero	1,06%		NO	
Appartamento tenuto a disposizione oppure vuoto	1,06%		NO	
Ogni altro caso	1,06%		NO	

ALCUNI ESEMPI DI CALCOLO

Caso 1 : marito e moglie (senza figli) proprietari al 50% dell'appartamento e garage

Appartamento con rendita 500 euro; Garage con rendita di 120 euro

Appartamento (500 + 500 x 5%) x 160 = 84.000 euro (base imponibile)
Garage (120 + 120 x 5%) x 160 = 20.160 euro

Detrazione di legge 200 euro (100 euro a testa)

Aliquota prima casa : 0,45%

Imposta lorda sull'appartamento: 84.000 x 0,45% = 378,00 euro
Imposta lorda sul garage : 20.160 x 0,45% = 90,72 euro

Imposta netta totale: 378 + 90,72 – 200 = 268,72

Quota 50% = 268,72 : 2 = 134,36 euro (importo annuale per contribuente)

Quota netta individuale per rata : 67,18 euro (arrotondato a 67 euro a testa a rata)

Nota: il costo 2007 per lo stesso caso, al netto della detrazione di 154,80 euro sarebbe stato di euro 268,35, praticamente il medesimo).

Caso 2 : marito e moglie proprietari al 50% dell'appartamento e garage, con 2 figli, nati dalla loro unione, conviventi

Appartamento con rendita 500 euro; Garage con rendita di 120 euro

Appartamento (500 + 500 x 5%) x 160 = 84.000 euro (base imponibile)
Garage (120 + 120 x 5%) x 160 = 20.160 euro

Detrazione 200 euro (100 euro a testa) + Maggiore detrazione pari a 50 euro x n. 2 figli

Aliquota prima casa : 0,45%

Imposta lorda sull'appartamento: 84.000 x 0,45% = 378,00 euro
Imposta lorda sul garage : 20.160 x 0,45% = 90,72 euro

Imposta netta totale: 378 + 90,72 – 300 (200 di legge + 50 euro x 2 figli) = 168,72

Quota 50% = 168,72 : 2 = 84,36 euro (importo annuale per contribuente)

Quota netta individuale per rata : 42,17 euro (arrotondato a 42 euro a testa a rata)

Caso 3 : unico proprietario che acquista casa nell'anno 2012

Si supponga che il rogito di acquisto sia fatto il 10 aprile 2012 e che la domanda di residenza sia presentata il 24 maggio 2012. L'acquisto riguarda un A3 con rendita 500 euro, un C6 di 120 euro e un altro C6 di 100 euro.

Il contribuente avrà a suo carico l'intero mese di aprile (possesso > 15 giorni) e i successivi, per un totale di 9/12 di possesso.
Di questi i primi due mesi dovranno essere pagati con aliquota ordinaria, mentre gli altri 7 mesi saranno pagati con fruizione dei benefici previsti per l'abitazione principale.
Delle due pertinenze, però, in quanto della stessa categoria catastale, soltanto una può utilizzare l'aliquota ridotta.

aliquota prima casa 0,45%; aliquota ordinaria 1,06%.

(500 + 500 x 5%) x 160 = 84.000 (imponibile appartamento)
(120 + 120 x 5%) x 160 = 20.160 (primo garage)
(100 + 100 x 5%) x 160 = 16.800 (secondo garage)

La scelta della pertinenza da assoggettare ad aliquota agevolata compete al contribuente ai sensi del disposto dell'articolo 817 comma 2° del codice civile.

Quota detrazione abitazione principale: 200/12 x 7 = 116,67 euro

Quota primi due mesi (84.000 + 20.160 + 16.800) x 1,06% : 12 x 2 = 213,70 euro
Quota ulteriori 7 mesi:
[(84.000 + 20.160) x 0,45% : 12 x 7] – 116,67 = 156,75 euro
16.800 x 1,06% : 12 x 7 = 103,88

Totale dovuto per il 2012 : 213,70 + 156,75 + 103,88 = 474,33 euro

Caso 4 : Vedova superstite cui spetti un'ulteriore detrazione per ISEE

Si immagini il caso di una vedova superstite, che abbia mantenuto il diritto di abitazione sulla casa del coniugio (100% soggettività passiva). La contribuente, che vi abita ed è residente, ha diritto ai 200 euro di detrazione di legge. Ma ha altresì diritto alla maggiore detrazione di 40 euro per ISEE inferiore a 15.000 euro annui.

Se l'appartamento avesse una rendita di 400 euro l'imposta annua si otterrebbe detraendo dall'imposta lorda (con aliquota 0,45% l'imposta lorda è pari a 302,40) una riduzione di imposta complessiva pari a 240 euro e pertanto pagherebbe un'imposta annua di 62,40 euro.

Caso 5 : negozio di abbigliamento effettivamente utilizzato

Categoria catastale C1
Rendita 1.500 euro

Moltiplicatore : 55

Aliquota 0,96%

Rendita rivalutata: (1.500 + 1.500 + 5%) = 1.575 euro

Imposta annua : 1.575 x 55 x 0,96% = 831,60 euro

Di cui

- sono di competenza dello Stato: euro 329,18
- restano al Comune 502,45 euro

Lo stesso negozio nel 2011 ha pagato a titolo di ICI 374,85 euro.

Caso 6 : appartamento sfitto / tenuto a disposizione oppure concesso in uso gratuito al figlio (caso generale)

Rendita 500 euro

Valore imponibile : (500 + 500 x 5%) x 160 = 84.000

Aliquota 1,06%

Imposta 2012 84.000 x 1,06% = 890,40 euro

Caso 7 : canone concordato

Rendita 500 euro

Valore imponibile: (500 + 500 x 5%) x 160 = 84.000

Aliquota 0,76%

Imposta 2012 84.000 x 0,76% = 638,40 euro