Imu: -7 giorni alla scadenza primo acconto

Data: 6 novembre 2012 | Autore: Rosy Merola



MILANO, 11 GIUGNO 2012- Ormai è scattato il conto alla rovescia inerente il pagamento del primo acconto dell'Imu. Così, si tornerà a tassare l'abitazione principale, non senza confusione e polemiche.

1)Proviamo a fare un po' di chiarezza. Innanzitutto, occorre individuare gli immobili di cui siamo proprietari in quanto, ciascun cespite può essere soggetto ad un trattamento fiscale e adempimenti diversi. Tornando alla novità di quest'anno, si può definire un immobile **"abitazione principale",**se ad esso corrisponde una doppia presenza: **anagrafica ed effettiva**. In altre parole,l'abitazione principale è quella in cui il proprietario, i comproprietari e i figli (o chi è titolare si un altro diritto reale) hanno la residenza. Tuttavia, è necessario sottolineare che l'abitazione principale potrebbe avere delle **pertinenze** per ciascuna delle categorie catastali: **C/2 (cantine e soffitte), C/6 (box auto), C/7 (tettoie)**. Questo implica che, nel caso in cui ci siano, ad esempio, due cantine o due soffite o due box auto, occorrerà decidere quale dichiarare con l'abitazione principale (in questo caso si suggerisce di scegliere la pertinenza con la rendita più alta), mentre l'altra dovrà essere dichiarata a parte e si applicherà un'aliquota più alta. Oltre a ciò, c'è un altro aspetto a cui bisogna stare attenti: la comproprietà degli immobili. Nel suddetto caso, ciascun comproprietario dovrà tenere conto della propria quota al momento della compilazione del **modello F24**, al fine di pagare la sua parte di Imu. Nel caso in cui solo uno dei comproprietari vanta la residenza e la dimora nella casa mentre l'altro no, allora solo il primo potrà considerarla abitazione principale (con aliquota più bassa ed eventuali detrazioni), mentre per l'altro costituirà seconda casa. Sempre in materia di immobili, non sono rirenute abitazioni principali, le case affidate in comodato ai figli e agli altri parenti. Infine, due coniugi possono avere due abitazioni principali esclusivamente se risiedono e dimorano in Comuni diversi.

[MORE]

2)Una volta distinti gli immobili, occorrerà individuare la rendita, che costituisce la base di calcolo dell'Imu. Questa può essere ricavata dall'atto di compravendita della casa. Nel caso in cui non si disponga o non si riesca a trovare il suddetto atto, ci si può rivolgere all'ufficio dell'agenzia del Territorio competente per area, oppure andare sul sito dell'Agenzia del territorio.

3)Individuata la rendita, occorrerà rivalutarla e poi applicare un coefficiente: per l'abitazione principale, la rendita dovrà essere rivalutata del5 per cento(moltiplicare il valore per1,05). Il valore ottenuto andrà, a sua volta, moltiplicato per 160. Nel caso in cui l'abitazione presenta anche delle pertinenze, le rendite si sommano (**sempre ricordando che non si può assimiliare più di una pertinenza per categoria catastale**) si rivalutano del 5% e si moltiplicano per 160.

4) A questo punto interviene **l'aliquota**. Al prodotto: **rendita catastale x 1,05 x 160**, si dovrà aggiungere l'aliquota. Per quanto riguarda il primo acconto da versare il 18 giugno, **l'aliquota è "nazionale": 0,4 per cento per l'abitazione principale; per tutti gli altri si dovrà applicare lo 0,76 per cento**.

5)Fatti tutti i precedenti passaggi, si può passare alle eventuali detrazioni. Per la prima casa: a tutti è riconosciuta una detrazione di **200 euro**. A tale importo, si aggiunge la detrazione di 50 euro per ogni figlio che non abbia ancora compiuto**26 anni**. Infine, per i coniugi comproprietari dell'abitazione le detrazioni vanno divise.

6)L'importo ottenuto al netto delle detrazioni rappresenterà ciò che dovrà essere versato all'Erario. A questo punto, si potrà decidere se **pagare l'acconto in due rate** (la prima entro **il 18 giugno**e la seconda entro il **17 settembre**) o pagarlo in una sola soluzione (sempre entro il **18 giugno**). Se si decide di pagarlo in due rate, basterà dividere il valore ottenuto per tre e riportarlo nel modello F24. Se si opta per la soluzione unica, l'importo andrà diviso per due. Tuttavia, la suddetta possibilità di scelta vale solo per l'abitazione principale. Per gli altri immobili si dovrà paga la soluzione unica a giugno, per poi versare il saldo a dicembre.

Ricordiamo che, se non si provvede al pagamento, nel caso in cui il Fisco dovesse arrivare entro l'anno per un controllo, anche con il "ravvedimento" è prevista una maxi multa del 30% dell'importo evaso.

Rosy Merola

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/imu-7-giorni-alla-scadenza-primo-acconto/28549