



Bollettino Fiscaltà & Tributi

Errata corrige:



**IMU:
niente agevolazioni con il comodato**

**Anno 2012
N° 1**

SEDE NAZIONALE: Via Comunale della Marina, 1 - 88060 MONTEPAONE (CZ)
Tel. 0967.486494 - Fax 0967.486143 - E-mail: segreteria@anutel.it

SEDI SECONDARIE:
Palazzo Petrignani, Via Duomo, 3 - 05022 AMELIA (TR)
Tel. 0744.978165 - Fax 0744.978834

Via Arosio, 15
20900 MONZA

1. IMU: niente agevolazioni con il comodato

Con l'introduzione dell'imposta municipale (IMU) prevista dalla manovra "Salva Italia", non sarà più possibile usufruire dell'agevolazione sulle case destinate ad abitazione principale e concesse in comodato d'uso gratuito a parenti che valeva per l'ICI.

Contratto di comodato

=

È il contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché questa se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta, ma senza essere tenuta a pagare alcun corrispettivo.

Era, infatti, possibile mediante i contratti di comodato d'uso gratuito beneficiare di una riduzione o addirittura di un'esenzione dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, a seconda dei regolamenti comunali.

A partire al 1 gennaio 2012 alle abitazioni principali concesse in comodato d'uso gratuito a parenti, (quindi, facendo salve indicazioni regolamentari diverse) sarà applicabile l'aliquota maggiorata pari allo 0,76%. Inoltre, solo le unità classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 potranno essere considerate pertinenze dell'abitazione principale, con conseguente applicazione della relativa aliquota ridotta dello 0,4%.

IMU

L'articolo 13 del D.L. n. 201/2011, come modificato in sede di conversione, anticipa, al 1° gennaio 2012, l'applicazione dell'imposta municipale propria (c.d. IMU) introdotta dal decreto sul federalismo municipale (art. 8 e 9 D.Lgs. n. 23/2011).

Aliquota

Le aliquote Imu possono essere fissate da ciascun Comune aumentando o diminuendo l'aliquota ordinaria, secondo il seguente schema.

	Aliquota ordinaria	Variabilità	Minimo-massimo
Prima casa	0,4%	±0,2%	0,2%-0,6%
Altre proprietà	0,76%	±0,3%	0,46%-1,06%

Base imponibile

Il valore imponibile dell'imposta si calcola nei seguenti modi:

- ✓ per i terreni e i fabbricati si fa esclusivo riferimento al valore catastale del bene
- ✓ per le aree fabbricabili si fa riferimento al valore di mercato al primo gennaio di ciascun anno.

La novità consiste nei nuovi coefficienti moltiplicatori delle rendite catastali; infatti, la nuova disciplina dell'Imu, ai fini del calcolo dell'imponibile relativo al 2012, prevede di rivalutare la rendita catastale del 5% e poi moltiplicare il risultato ottenuto per una serie di coefficienti che variano in base al bene.

Nello specifico l'articolo 13 della manovra Monti prevede i seguenti moltiplicatori da applicare in base alla categoria catastale dell'immobile. Riportiamo di seguito inoltre come andrà effettuato il calcolo dell'IMU.



Fabbricati	Moltiplicatore	Categoria catastale
	160	<p>Da A/1 ad A/9, C/2 C/6 e C/7</p> <p>A/1 Abitazioni di tipo signorile ¹</p> <p>A/2 Abitazioni di tipo civile ²</p> <p>A/3 Abitazioni di tipo economico ³</p> <p>A/4 Abitazioni di tipo popolare ⁴</p> <p>A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare ⁵</p> <p>A/6 Abitazioni di tipo rurale</p> <p>A/7 Abitazioni in villini ⁶</p> <p>A/8 Abitazioni in ville ⁷</p> <p>A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici ⁸</p> <p>C/2 Magazzini e locali di deposito</p> <p>C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)</p> <p>C/7 Tettoie chiuse od aperte</p> <p><i>Calcolo IMU:</i></p> <p>➤ Abitazione principale e relative pertinenze (al massimo una per tipo).</p> <p style="padding-left: 20px;">Rendita catastale (+ 5%) x 160 0.4%</p> <p style="padding-left: 20px;">Per l'abitazione principale è prevista una detrazione di 200 euro (rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione) ⁹.</p> <p style="padding-left: 20px;">Per gli anni 2012 e 2013 tale detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.</p> <p style="padding-left: 20px;">I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.</p> <p>➤ Seconde case</p> <p style="padding-left: 20px;">Rendita catastale (+ 5%) *160 0.76%</p>

¹ Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

² Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

³ Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

⁴ Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

⁵ Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

⁶ Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

⁷ Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

⁸ Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

⁹ Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.



- 140** **da B/1 a B/8, e C/3, C/4, C/5**
- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.
- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- Calcolo IMU:*
- Rendita catastale (+ 5%) x 140 0.76%
-
- 80** **A/10 E D/5**
- A/10 Uffici e studi privati ¹⁰
- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
- Calcolo IMU:*
- Rendita catastale (+ 5%) x 80 0.76%
-
- 60** **Da D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9, D/10**
- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
- Calcolo IMU*
- Rendita catastale (+ 5%) x 60 0.76%
- Tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013.
-
- 55** C/1 Negozi
- Calcolo IMU:*
- Rendita catastale (+ 5%) x 55 0.76%

¹⁰ Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.



**T e r r e n i
agricoli**

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 130. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110. L'aliquota base è pari allo 0,76% (con la possibilità di aumento/diminuzione dello 0,3% ad opera dei comuni), mentre per l'abitazione principale è fissata allo 0,4% (con la possibilità di aumento/diminuzione da parte dei comuni dello 0,2%).

