

10 domande sulla casa - Ici, detrazioni, Imu: il vademecum

Come si calcola l'Imu?

L'imposta si basa, come gran parte della fiscalità del mattone, sui valori di estimo catastale dell'immobile, ricavabile dal rogito. Il valore originario (che potrebbe essere anche espresso in lire, in questo caso va diviso per 1936,27) va aumentato, quando si tratta di un appartamento, del 5%, come previsto dalla Finanziaria 1997, e moltiplicato per 160. Così si ottiene il valore imponibile. Se invece che dal rogito si parte dalla rendita catastale indicata sul modello Unico, che viene già espressa in euro e incorpora l'aumento del 5%, si moltiplica per 160.

Come si arriva all'imposta?

Bisogna aspettare la delibera del Comune in cui è ubicato l'immobile per conoscere quale aliquota verrà applicata. In teoria le amministrazioni avrebbero tempo fino al 31 dicembre prossimo per comunicare le loro decisioni, ma è scontato che otterranno una proroga. Se l'immobile ha le caratteristiche dell'abitazione principale, se si tratta cioè della casa in cui il contribuente risiede, il Comune potrà applicare un'aliquota tra lo 0,2 e lo 0,6 %; l'aliquota indicata come standard dal decreto è lo 0,4 % (o, se si preferisce, il 4 per mille). Dall'importo così ottenuto bisogna detrarre 200 euro e ulteriori 50 euro per ogni figlio con meno di 26 anni. L'importo massimo della detrazione ottenibile è di 600 euro. Nella nostra tabella presentiamo alcuni esempi di calcolo fatto su un nucleo familiare senza figli a carico: se ipotizziamo una casa da 100 metri con rendita catastale già rivalutata del 5% pari a 1.024,07 euro (il valore in tabella è arrotondato) avremo con l'aliquota 0,4 % un'Imu di 455,40 euro, perché bisogna moltiplicare 1.024,07 x 160, ottenendo 163.851,20 euro; questi moltiplicati per lo 0,4 % danno 655,40 euro, da cui vanno detratti i 200 euro di bonus previsti dalla legge, ottenendo così la cifra presente nel grafico. Obiettivamente ha un pò l'aspetto di un rompicapo meno economico e meno divertente del Sudoku.

I figli devono essere a carico?

No, basta che abbiano meno di 26 anni e dimorino nella stessa casa dei genitori. E' certo un'incongruenza del decreto, perché un nucleo familiare con i figli che lavorano in linea di massima ha meno problemi economici di un nucleo dove c'è un capofamiglia cassintegrato e un figlio trentenne disoccupato. Ma va detto che l'Imu è nei fatti un'imposta patrimoniale che tiene conto del valore del bene tassato e non del reddito di chi lo detiene. In teoria i Comuni avrebbero la possibilità di decidere ulteriori riduzioni dell'imposta a seconda del reddito del contribuente, ma nella pratica non lo faranno perché si pregiudicherebbero la possibilità di aumentare le aliquote sugli altri immobili.

Il conto per le seconde case?

Per gli alloggi che non hanno i requisiti per essere definiti abitazione principale e per i quali non sia stato stipulato un contratto di locazione, l'aliquota di base è lo 0,76%. I Comuni però hanno la possibilità di aumentare o diminuire l'aliquota di tre millesimi, facendola quindi oscillare dallo 0,46 all'1,06%. Per rimanere alla casa da 100 metri quadrati del nostro esempio, significa che l'imposta potrà variare da un minimo di 1.245,27 a un massimo di 1.736,82 euro. L'aliquota standard sarebbe di 1.245,27 euro. All'apparenza è una stangata, nella realtà si verificherà un forte aggravio di costi solo dove i Comuni applicheranno l'aliquota massima; se invece si accontenteranno di quella base potrebbe non esserci un aggravio particolare, perché l'Imu assorbe anche l'Irpef che altrimenti si sarebbe dovuta pagare. Il fatto curioso è che così verrà penalizzato meno chi ha un reddito più alto, perché risparmierà un'Irpef più alta.

Che cosa succede invece per gli immobili locati?

L'aliquota base è sempre dello 0,76 %, con oscillazioni in più o in meno di tre millesimi, come descritto sopra. In questo caso però i Comuni hanno la possibilità (ma non l'obbligo) di abbassare l'aliquota fino allo 0,4 %. Va considerato che chi affitta non ricava dall'Imu il vantaggio in termini di Irpef che ottengono invece i proprietari di seconde case: se un immobile è locato infatti il proprietario non paga le imposte fondiari ma quelle sul reddito (Irpef o cedolare secca, a seconda del regime fiscale prescelto), inoltre calcare la mano sull'Imu a chi affitta finirebbe per avere conseguenze sull'offerta di immobili in locazione e presumibilmente anche sui canoni. Il punto è molto delicato.

Come si calcolano i box?

Se c'è un solo box pertinenziale a un appartamento considerato abitazione principale avrà il medesimo trattamento; non ci sono invece agevolazioni per i box non pertinenziali e per quelli pertinenziali oltre il primo (la legge non lo dice ma la prassi invalsa in materia di Ici era questa); si applica quindi sempre l'aliquota dello 0,76%, aumentabile o diminuibile di tre millesimi. Le pertinenze prive di rendita autonoma, come le cantine, seguono l'aliquota dell'immobile principale.

Per il non residenziale che cosa si prevede?

Le aliquote sono di norma quelle sopra ricordate, il sistema di calcolo dell'imponibile però è diverso: per gli uffici e le sedi di banche e assicurazioni la rendita catastale aumentata del 5% va moltiplicata per 80, per i negozi il coefficiente è 55, per i capannoni industriali, gli alberghi e i teatri il coefficiente è 60. Se si tratta di immobili strumentali detenuti da società che pagano l'Ires il Comune può ridurre l'aliquota allo 0,4%.

E per i terreni agricoli?

L'imposta è sempre dello 0,76% però calcolata sul reddito dominicale originario, rivalutato del 25% e moltiplicato ulteriormente per 120. Gli immobili rurali, quelli cioè posseduti da imprenditori agricoli, pagheranno un'aliquota ridotta allo 0,2% con possibilità del Comune di abbassarla di un ulteriore millesimo.

I soldi resteranno ai Comuni come succedeva con l'Ici?

No, i Comuni dovranno riconoscere allo Stato la metà degli introiti complessivi che si otterrebbe applicando l'aliquota dello 0,76% a tutti gli immobili con l'eccezione delle abitazioni principali e delle case rurali. Per questo e considerando lo stato delle casse della gran parte dei Comuni non è infondato il timore che molte amministrazioni calcheranno la mano.

Gli immobili all'estero?

Il termine Imu è improprio, ma il concetto è giusto. Sugli immobili posseduti fuori dal territorio italiano si pagherà una patrimoniale, in questo caso la legge non usa giri di parole, pari al 0,76% sul valore dichiarato sul modello Unico.