

Dal Decreto Salva Italia ecco la nuova imposta sulla casa
Arriva l'IMU - L'imposta Municipale Unica
Come si calcola e quali sono le aliquote di riferimento

Di Paolo Bellini*



Ritorna l'imposta comunale sulla "prima casa" con il nome di IMU (Imposta Municipale Unica). A partire da Gennaio 2012 il Governo Monti ha stabilito che tutti gli immobili, pagheranno l'imposta dello 0,4% sulle prime case, e dello 0,76% sugli altri immobili. Il calcolo della somma da pagare parte dalla rendita catastale, che è attribuita dall'UTE (Ufficio Tecnico Erariale) ad ogni unità immobiliare.

Come si calcola l'IMU?

Innanzitutto bisogna conoscere la rendita catastale dell'immobile: per questo serve una semplice visura catastale o cercarla negli atti notarili di compravendita o nelle vecchie bollette dell'ICI. La rendita va incrementata del 5% e poi moltiplicata per un certo coefficiente in base alla tipologia degli immobili. In pratica se si tratta di un'abitazione o di un capannone il coefficiente da adottare cambia.

Ecco quindi che se la categoria al catasto è A, (Abitazioni); B (Uffici pubblici) e C (Magazzini), il valore (Rendita catastale incrementata) andrà moltiplicato per 160 anziché per 100, con un aumento del 60% rispetto al vecchio calcolo per l'ICI. Fanno eccezione i capannoni e gli alberghi (categoria D), gli uffici e gli studi privati (categoria A/10) che avranno un moltiplicatore di 80 e negozi e botteghe (categoria C/1) che ne vedranno applicare uno di 55.

In agricoltura - La rivalutazione sarà invece del 45% per i terreni agricoli visto che il loro moltiplicatore (Coefficiente) salirà da 75 a 120. Questa base imponibile andrà moltiplicata per l'aliquota Ici ottenendo così l'imposta sull'anno.

Le detrazioni - I titolari di una sola abitazione possono beneficiare di una detrazione fino a concorrenza del suo ammontare di 200 euro oltre a 50 euro di ulteriore detrazione, per ogni figlio di età inferiore a 26 anni residente nell'abitazione principale. Il limite massimo di detrazioni è però stabilito in 400 euro.

I Comuni - Gli Enti locali avranno poi facoltà di modificare, per eccesso o per differenza le aliquote di base al massimo del 2 per mille per la prima casa e del 3 per mille per la seconda.

* *Presidente Nazionale ANAMA* – www.anama.it

Calcolo dell'IMU

Tabella riepilogativa delle azioni da fare:

Oggetto	Cosa fare	Come fare
Rendita catastale	Individuare la rendita catastale	- nell'atto di vendita della casa; - nei vecchi bollettini Ici ; - con una visura catastale; - nel sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it).
La nuova rendita	rivalutare la rendita catastale del 5%	Bisogna moltiplicare la rendita catastale originaria per 1,05.
Il valore catastale	Rendita rivalutata per il coefficiente di maggiorazione del 60%	La rendita catastale andrà moltiplicata per 160.
L'imposta lorda	Il valore catastale ottenuto va diviso per 100 e moltiplicato per l'aliquota Imu	- per la prima casa l'aliquota è dello 0,4%, - per la seconda l'aliquota è dello 0,76%, (ma con la possibilità per i comuni di modificarla dello 0,3%). <i>L'aliquota in questione potrà oscillare quindi da un minimo di 0,46% ad un massimo di 1,06%.</i>
Le detrazioni	Dal valore finale	- per la prima casa si possono detrarre 200 euro, - oltre ai 50 euro per ogni figlio con non più di 26 anni, - fino ad un massimo di 400 euro.