

Casa / Guarda le risposte

11 dicembre 2011

Essendo proprietario dell'appartamento in cui risiedo e per 1/6 della casa di mia madre e mio fratello; per quest'ultima, pagare come seconda casa?

La manovra ha abrogato la disposizione che equiparava all'abitazione principale le case concesse in uso gratuito a parenti. Di conseguenza, l'appartamento in uso a parenti sarà soggetto a Imu come seconda casa.

Ho perfezionato contratti di affitto a canone convenzionato, optando per la cedolare secca. Quale sarà l'aliquota prevista dalla recente manovra per l'Imu? Potrà essere equiparata a quella della prima casa? L'aliquota prima casa è applicabile per l'immobile di residenza e per una sola pertinenza. Qualora per la sola abitazione non si raggiunta la soglia della franchigia di 200 euro, la stessa potrà valere anche per la parte relativa alla pertinenza?

Gli immobili concessi in affitto in regime di cedolare rientrano nel campo di applicazione dell'aliquota base dell'Imu 2012 (7,6 per mille). Le pertinenze dell'abitazione principale possono essere al massimo una per ciascuna delle categorie catastali C2, C6 e C7. La detrazione in eccesso rispetto all'imposta dell'abitazione principale può essere portata in detrazione dall'imposta relativa alla pertinenza.

Con mia moglie, da cui sono legalmente separato, abbiamo una casa in comproprietà. Il giudice ha assegnato la casa a mia moglie per cui lei ha, a mio parere, un diritto reale di godimento, assimilabile all'usufrutto. Non tocca a lei pagare l'Ici e avere le detrazioni, senza che io sia coinvolto nelle spese e debba pagare il 50% come seconda casa ?

Il diritto del coniuge assegnatario dell'ex casa coniugale è un diritto personale di godimento e non un diritto reale. Ne consegue che l'Ici deve essere pagata da ciascun proprietario pro quota. Tuttavia, l'ex casa coniugale è assimilata all'abitazione principale anche per il coniuge non assegnatario se quest'ultimo non possiede alcun immobile abitativo nello stesso Comune in cui è ubicata l'ex casa coniugale.

La rivalutazione del 60% del valore catastale incorpora o si aggiunge a quella del 5% già esistente? Per chi ha già pagato il saldo Ici per quest'anno cambia qualcosa?

La rendita catastale deve essere prima rivalutata del 5%. Al risultato così ottenuto si applica il coefficiente di 160. L'Ici 2011 non cambia. Le novità si applicano sull'Imu dovuta per il 2012.

Come viene considerata ai fini Imu una casa, diversa dalla prima, in cui abita a titolo gratuito una zia di primo grado anziana con pensione al minimo?

La manovra Monti ha abrogato la disposizione che equiparava all'abitazione principale le case concesse in uso gratuito a parenti. Di conseguenza, l'appartamento in uso a parenti sarà soggetto a Imu come seconda casa.

Vorrei sapere se l'aumento previsto dalla manovra riguarda, oltre alle vecchie rendite catastali, anche le rendite ultime e aggiornate. Avendo una casa nuova con rendita catastale appena fatta, devo comunque aumentarla del 60%?

Il coefficiente di moltiplicazione si applica anche per le nuove rendite.

Sono proprietario di un unico immobile ma non vi risiedo, perché l'immobile è locato ad altra persona: l'Imu che pagherò sarà su «prima casa» o sarà considerata come seconda abitazione?

Sarà trattata come seconda abitazione.

A cura di Luigi Lovecchio

9 dicembre 2011

La rivalutazione delle rendite catastali e le aliquote previste per il calcolo dell'Imu nel 2012 devono essere applicate anche in sede di conguaglio Ici 2011, il prossimo 16 dicembre?

La risposta è negativa. Per il conguaglio Ici del 2011, infatti, valgono le vecchie regole. A partire dal 2012 saranno aumentati mediamente del 60% i valori catastali degli immobili, terreni e fabbricati, ma solo ai fini dell'imposta municipale (Imu). In particolare ai fini Imu, dal 2012, è stabilito che per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori: 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10; 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10; 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D; 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 120.

Nel caso di abitazione locata in base all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98 si applica l'aliquota per la prima casa (esclusa la detrazione) come avviene ora per l'Ici?

La risposta è negativa. L'aliquota di base dell'imposta municipale è pari allo 0,76%. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali. L'aliquota è ridotta allo 0,4% per

l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, questa aliquota sino a 0,2 punti percentuali. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se la casa è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione stessa si verifica.

Nel corso del 2011 ho effettuato la ristrutturazione di un immobile adibito a "prima casa", acquistato nel novembre 2010. Ho effettuato richiesta per godimento benefici/detrazioni fiscali per il recupero del 36% e del 55% sui lavori eseguiti. Avrò comunque diritto al recupero dei decimi nei prossimi anni?

La risposta è affermativa. La nuova imposta municipale sugli immobili (Imu), che è anticipata in via sperimentale per un triennio, dal 2012 fino al 2014, per essere poi definitiva a partire dal 2015, è irrilevante ai fini delle detrazioni del 36 o del 55 per cento. Dal 2012, la manovra Monti prevede una nuova disciplina in materia di detrazioni per interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico e per spese conseguenti a calamità naturali (articolo 4). È possibile, però, che in futuro siano in parte tagliati i benefici spettanti in materia di detrazioni o deduzioni fiscali.

La nuova imposta sulla prima casa decorre dal 2012 o già dal 2011. La rivalutazione deve essere fatta sempre per il 2012 o anche per il saldo da pagare entro il 16 dicembre 2011 per le seconde case?

L'imposta municipale sugli immobili partirà dal 2012. Il tributo locale sulla prima casa, dopo la soppressione dell'Ici nel 2008, ritorna con la nuova imposta municipale sugli immobili (Imu), che peserà sulla quasi totalità dei contribuenti italiani proprietari della casa di abitazione. Sempre dal 2012, saranno aumentati mediamente del 60% i valori catastali degli immobili, terreni e fabbricati, anche se ai soli fini dell'imposta municipale. L'Imu viene anticipata in via sperimentale per un triennio, dal 2012 fino al 2014, per essere poi definitiva a partire dal 2015. L'imposta ha per presupposto il possesso di immobili, compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Sono proprietaria di un'unica casa data in uso gratuito ai miei genitori (a suo tempo feci debita comunicazione per avere applicata la tariffa agevolata e dal 2008 ho usufruito della possibilità di non pagare l'Ici). Con la nuova manovra la mia casa continuerà a essere assimilata ad abitazione principale?

Dal 2012 cesserà l'assimilazione delle case date in uso gratuito che, fino al 2011, in alcuni Comuni, possono essere considerate assimilate all'abitazione principale (per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente). In proposito, l'articolo 13, comma 14, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 dispone la soppressione della lettera e) del comma 1, dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. La lettera e), che sarà soppressa dal 2012, prevede, tra le potestà regolamentari dei Comuni in materia di Ici, la possibilità di «considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela». La norma richiamata, valida ai fini Ici per tutto il 2011, sarà inapplicabile ai fini Imu, perché abrogata con effetto dal 1° gennaio 2012.

Da gennaio concederò l'abitazione della mia casa ai miei suoceri e andrò ad abitare nella casa di proprietà di mia moglie. Vorrei sapere che cosa devo fare affinché venga pagata l'Imu come prima casa: basta che stipuli un semplice comodato d'uso oppure devo concedere loro un diritto di usufrutto o altro?

Le regole applicabili ai fini Ici fino al 31 dicembre cambieranno con l'introduzione della nuova imposta municipale (Imu). Dal 2012 finirà l'assimilazione delle case date in uso gratuito che, fino al 2011, in alcuni Comuni, possono essere considerate assimilate all'abitazione principale.

Vorrei sapere se è vero che la nuova imposta municipale sugli immobili consentirà di non dichiarare più, a partire dai redditi del 2012, nel modello Unico 2013 o in quello 730/2013, i redditi dei fabbricati non locati.

La risposta è affermativa. La nuova Imu sugli immobili non locati sostituisce l'Irpef e le addizionali Irpef regionale e comunale, l'Ici. I relativi imponibili non faranno più parte della dichiarazione dei redditi, a partire dai redditi dell'anno 2012, modello Unico 2013, o modello 730/2013. Per gli immobili locati, invece, l'Imu sostituisce solo l'Ici, ma non le imposte sui redditi.

A cura di Salvina Morina e Tonino Morina

8 dicembre 2011

Mia madre possiede un'abitazione principale (categoria catastale A/3) e un secondo immobile. Mi ha concesso quest'ultimo – di categoria catastale C/2 e C/6, fabbricato oggi di pertinenza della abitazione principale – in comodato d'uso tramite la sottoscrizione nel 2010 di un contratto di comodato d'uso registrato all'agenzia delle Entrate. Che cosa accade ora con il decreto Monti?

Per i fabbricati concessi in locazione è prevista la facoltà del Comune di ridurre l'aliquota dell'Imu allo 0,4% anziché dello 0,76%. Ciò non vale per i contratti di comodato. Pertanto nel caso delineato dal lettore, poiché non si tratta di immobile utilizzato di fatto come pertinenza (dato in comodato ad altro fabbricato), si applica l'Imu con l'aliquota ordinaria (0,76%).

In qualità di comodatario sto ristrutturando un immobile per adibirlo ad abitazione principale (non possiedo alcun immobile). Al termine della ristrutturazione verrà fatta la variazione della categoria catastale. Come verrà calcolata l'Ici sull'immobile che mia madre mi ha concesso in comodato d'uso?

L'immobile concesso in comodato non ha alcun trattamento di favore. Pertanto si rende applicabile l'Imu come seconda casa con l'aliquota ordinaria dello 0,76%. I Comuni hanno facoltà di aumentare o ridurre l'aliquota (sino a un massimo di 0,3%). Per ridurre il peso fiscale si può solo vendere al figlio la casa ovvero concederla in locazione (il Comune ha la facoltà di applicare l'aliquota per la prima casa anche per i fabbricati locati).

Con l'Imu verranno rivalutate le rendite catastali anche degli immobili nuovi? Con mio marito abbiamo comprato a dicembre del 2010 un appartamento in una nuova costruzione. Credo che la nostra rendita sia coerente con gli attuali prezzi di mercato e quindi non capisco come si possa applicare lo stesso metodo di rivalutazione catastale alle nuove abitazioni e a quelle di fine anni Novanta. Che ne pensate?

Purtroppo ai fini Imu le rendite catastali vengono aumentate (coefficiente moltiplicatore di 160 invece che 100) anche se si tratta di fabbricato di recente accatastamento con una rendita già in linea con i valori di mercato.

Vorrei chiarimenti in merito al nuovo moltiplicatore della rendita per il conteggio Ici. Vorrei sapere, in particolare, se questo moltiplicatore va utilizzato anche per l'imposta di registro al momento dell'acquisto di un nuovo immobile.

La rivalutazione delle rendite riguarda solo l'Imu e non anche le imposte sui trasferimenti.

Possiedo il 50% di un immobile avuto in eredità dai miei genitori, utilizzato interamente da mio fratello come prima casa e quindi dato a lui in comodato d'uso gratuito. Debbo pagare l'Ici o l'Imu che sia come prima casa o come seconda?

La manovra Monti ha abrogato la disposizione che consentiva di assimilare all'abitazione principale l'immobile concesso in uso gratuito a parenti. Pertanto, dal 2012 il fabbricato sarà soggetto a Imu piena, senza sconti di alcun genere, alla pari delle seconde case.

Come verrà considerata, in termini di nuova tassazione la prima casa, non adibita ad abitazione principale ma concessa in comodato d'uso a un figlio?

Come seconda casa, in quanto per l'aliquota ridotta prima casa occorre avere la residenza anagrafica nell'immobile.

Ho cinque immobili. Come si calcola l'imposta Ici della prima casa?

Si prende la rendita catastale di tutti i cinque immobili, la si moltiplica per 1,05, poi per 160 e su quelli si applica l'aliquota prima casa (0,4%) per l'abitazione e una pertinenza. Per le altre si applica l'Imu con l'aliquota fissata dal Comune per le abitazioni diverse dalla prima (aliquota base dello 0,76 per cento).

Con mia moglie sono proprietario della prima casa di abitazione. Si tratta di un immobile di recente costruzione acquistato a luglio 2010 e ubicato in un Comune della Provincia di Bologna. La rendita catastale certificata dall'agenzia del Territorio è di 1.328 euro. Il mio dubbio riguarda il meccanismo di rivalutazione della rendita: vorrei infatti sapere se la maggiorazione del 60% è da intendersi uguale per tutti gli immobili, vecchi e nuovi, oppure se sono previste modulazioni di questo moltiplicatore in rapporto all'età dell'immobile (anno di costruzione). Sono anche comproprietario, assieme ai miei fratelli, di un'altra abitazione, sita sempre in un Comune della Provincia di Bologna, ricevuto per eredità e assegnato in comodato d'uso gratuito a mio padre che vi abita. In base alle vecchie disposizioni sull'Ici e al relativo regolamento comunale in materia, su questo immobile non eravamo tenuti al pagamento della vecchia Ici.

Cosa accade ora?

La rivalutazione della rendita (coefficiente 160) si applica per tutte le abitazioni anche di recente costruzione e accatastamento. Per il fabbricato concesso in comodato non è prevista una espressa possibilità di applicazione dell'aliquota prima casa (occorre la residenza anagrafica). I Comuni potranno prevedere questa possibilità per i fabbricati concessi in comodato ai familiari.

Sto per acquistare una casa. Dovrei effettuare il rogito entro il 15 gennaio. Chiedo se la rivalutazione delle rendite catastali determinerà, di fatto, un incremento della tassazione sull'acquisto. L'altra ipotesi è che le rendite rivalutate riguardino solo per il pagamento Ici.

No, le rendite saranno rivalutate solo ai fini Imu e non anche ai fini dell'imposta di registro.

Con il decreto legge cosiddetto «Salva Italia» vengono previste delle agevolazioni se do un alloggio di mia proprietà in uso gratuito a mia figlia?

Si applica l'Imu con l'aliquota prima casa solo per chi ha la residenza anagrafica nell'abitazione. In caso contrario si applica l'aliquota per le seconde case. Ovviamente i Comuni nel regolamento Imu potranno prevedere agevolazioni per le case date a disposizione dei familiari.

Ho un appartamento, non «prima casa». Si tratta dell'unico immobile in mio possesso. Non è abitabile, va sistemato. Come viene considerato ai fini Imu?

L'Imu con aliquota ridotta per la prima casa è quello in cui il proprietario ha la dimora abituale e la residenza anagrafica. Pertanto se non ci sono tali requisiti (ad esempio è la residenza del figlio) si paga l'aliquota ordinaria. Ciò vale anche per l'immobile posseduto ma in cui c'è la residenza anagrafica. Se il fabbricato è inabitabile (provvedimento di inagibilità) il Comune può prevedere la riduzione sino al 50% dell'imposta.

A cura di Luigi Lovecchio e Marco Zandonà

7 dicembre 2011

Con l'Imu saranno ancora applicabili norme specifiche per l'Ici come la base imponibile per edifici vincolati o la facoltà dei Comuni di stabilire aliquote più favorevoli anche in deroga al limite minimo stabilito dalla normativa vigente?

A nostro avviso nell'Imu le disposizioni Ici non richiamate, esplicitamente o implicitamente, non possono trovare applicazione, trattandosi di un tributo autonomo. Ne consegue che a legislazione vigente le disposizioni citate dal lettore, in quanto espressamente riferite all'Ici, non possono estendersi all'Imu.

La rivalutazione degli estimi catastali si applicherà anche alle compravendite e quindi sulla determinazione dell'imposta di registro calcolata sul valore catastale?

La rivalutazione dei moltiplicatori previsti per le diverse categorie di immobili opera solo ai fini dell'Imu, senza nessun effetto quindi per le imposte indirette sui trasferimenti e per le imposte sui redditi.

Quale sarà l'aliquota da applicare per il calcolo del l'Imu di un immobile di civile abitazione locato a canone libero e per il quale ai fini Irpef è stata scelta la cedolare secca?

La disciplina applicabile per il 2012 prevede che per i fabbricati locati l'aliquota base del l'Imu, pari al 7,6 per mille, potrà essere ridotta, a scelta dei Comuni, fino al 4 per mille.

Ho ricevuto in uso gratuito l'abitazione dove risiedo, al momento tale immobile non paga l'Ici essendo quest'ultima per me prima casa. Nel 2012 con l'introduzione della nuova tassa Imu il proprietario avrà comunque diritto al l'aliquota agevolata e detrazione per la prima casa?

La manovra Monti ha abrogato la disposizione che consentiva di assimilare all'abitazione principale l'immobile concesso in uso gratuito a parenti. Pertanto, a partire dal 2012 il suddetto fabbricato sarà soggetto a Imu piena, senza sconti di alcun genere.

La rivalutazione catastale, per il calcolo della nuova Ici, riguarda anche gli immobili di recente costruzione?

Sì, riguarda tutti gli immobili soggetti a Imu e quindi anche gli immobili di recente costruzione (la paga anche l'impresa di costruzioni che non ha ancora venduto l'immobile nuovo).

Sono vedova con un figlio studente universitario. Dato che ho un reddito basso vorrei chiedere se con il mio Isee avrò una agevolazione per la tassa.

No, l'Imu si paga con aliquota ridotta (0,4%) se si tratta del l'abitazione principale a prescindere dall'Isee del proprietario. I proprietari di una sola abitazione, comunque, beneficeranno anche di una detrazione «fino a concorrenza del suo ammontare» di 200 euro. Si segnala, infine che se la sua rendita catastale aggiornata è sotto i 312 euro non pagherà nulla.

Ho traslocato per lavoro, con famiglia, andando in una casa resa disponibile dalla mia azienda. Prima abitavo in una casa di proprietà che ora non è più abitazione principale. La mia casa, unica, ma non più di residenza, è trattata come una seconda casa?

Ai fini Imu l'abitazione in cui non si ha la residenza anagrafica non ha il trattamento della prima casa (aliquota ridotta). Spetta ai Comuni eventualmente prevedere una riduzione per i trasferimenti connessi a motivi di lavoro in quanto non è previsto un trattamento agevolato.

La nuova Imu sulla casa incorporerà anche l'imposta di registro sulle locazioni immobiliari?

No, l'Imu per il momento sostituisce solo l'Ici e l'Irpef per i fabbricati non locati; è la cedolare secca sugli affitti che sostituisce l'imposta di registro sulle locazioni.

Ho una seconda casa a Mentone, regolarmente denunciata nella dichiarazione dei redditi, per la quale pago le tasse in Francia. Come sarà considerata in Italia?

La nuova manovra non cambia la tassazione degli immobili all'estero, che continueranno a non essere soggetti ad alcun prelievo comunale.

A cura di Luigi Lovecchio e Marco Zandonà
6 dicembre 2011

Chi ha la prima casa e si trova in mobilità, quindi senza stipendio, deve pagare ugualmente l'Ici/Imu/Imp? E se è monoreddito con moglie e due figli paga come tutti gli altri?

Sì, la nuova norma non prevede alcun tipo di agevolazione in base al reddito ma solo una franchigia di 200 euro uguale per tutti e un'aliquota speciale dello 0,4% invece dello 0,76%. I Comuni potranno ulteriormente ridurla allo 0,2 per cento.

Dovendo comprare un immobile, mi conviene fare questo atto subito o a gennaio 2012?

Gli estimi non sono stati toccati e di conseguenza e sulle compravendite non c'è alcun aumento d'imposta. A essere stati rivalutati sono i moltiplicatori che incidono sulla base imponibile della nuova Imp (ex Ici), che entrerà in vigore dal 2012.