

La manovra di Natale

GLI IMMOBILI



Il funzionamento

Agevolazione di 50 euro per ogni figlio residente di età inferiore a 26 anni - Il tetto a 400 euro

Sconti Imu alla famiglia

Confermata la detrazione di 200 euro per la prima casa

Luigi Lovecchio

Con l'emendamento alla manovra debuttano i possibili sconti per gli immobili delle imprese (che potranno essere decisi dai comuni) e le detrazioni familiari nell'Imu sperimentale - pari a 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni - a condizione che il figlio dimori e risieda anagraficamente nell'abitazione principale. L'importo complessivo delle detrazioni per figli, che si applicano per gli anni 2012 e 2013, non può comunque superare 400 euro. Resta invece confermata la detrazione base di 200 euro e l'aliquota dello 0,4 per mille per la prima casa e dello 0,76 per mille. In tutto ciò, come è evidente, non vi è traccia di collegamenti tra la detrazione e la situazione reddituale o patrimoniale dei contribuenti. I figli non devono peraltro essere necessariamente a carico del proprietario dell'abitazione principale.

Nulla è precisato su come si suddivida la detrazione familiare quando vi sono più contitolari dell'immobile. Trattandosi di una maggiorazione

de la detrazione base dovrebbero trovare applicazione le regole relative a quest'ultima. Ciò significa, in pratica, che la maggiorazione dovrebbe essere suddivisa in parti uguali tra gli aventi diritto, a prescindere dalla quota di possesso dell'immobile. Questo criterio, però, va bene quando i contitolari dell'abitazione principale sono entrambi i genitori dei figli conviventi. Non è invece chiaro cosa accada quando i proprietari non hanno entrambi questa relazione di parentela. Si supponga che l'abitazione principale sia di proprietà di entrambi i coniugi, con quote di possesso del 70% e del 30 per cento. Si ipotizzi inoltre che vi siano due figli di età non superiore a 26 anni, conviventi con i genitori. In questo caso la detrazione base di 200 euro deve essere maggiorata di 100 euro (50 euro per ogni figlio). In base alle regole ordinarie, la detrazione complessiva di 300 euro dovrebbe essere suddivisa a metà tra ciascuno dei contitolari (150 euro a testa).

Si faccia ora quest'altro esempio. Abitazione principale in proprietà di

genitore e di uno dei figli, metà ciascuno. Nucleo familiare composto dai due genitori e da due figli. Non si comprende se la detrazione complessiva di 300 euro debba sempre essere divisa a metà tra i due contitolari, oppure se la sola maggiorazione di 100 euro, riferita ai due figli, debba essere attribuita per intero al genitore contitolare. La risposta dipende dalla natura di questa detrazione maggiorata, se cioè si tratti di una agevolazione riferita alla persona del proprietario oppure di un beneficio rivolto al nucleo familiare che abita l'immobile. La soluzione corretta sembra quest'ultima poiché in questo modo non incidono le modalità di intestazione dell'unità abitativa. Se così non fosse, infatti, in presenza di un'abitazione principale interamente intestata ai figli la maggiorazione si perderebbe del tutto.

Non è cambiata la disciplina del potere comunale di elevazione della detrazione base. Il comune può aumentare il beneficio ma se lo fa non può deliberare un'aliquota Imu più alta per le unità im-

IN SINTESI



IL «SOLLIEVO» DEI FIGLI

Introdotta per il 2012 e il 2013 una maggiorazione della detrazione Imu base (200 euro) pari a 50 euro per ogni figlio fino a 26 anni e fino a un massimo di 400 euro

IL MOLTIPLICATORE

Passa da 60 a 80 il coefficiente per moltiplicare la rendita catastale aggiornata per l'imponibile Imu di immobili di banche e assicurazioni. Per gli altri fabbricati D, il coefficiente passa da 60 a 65 dal 2013. Per le case il coefficiente è 160

mobiliari a disposizione. Sarebbe stato opportuno ripristinare la disposizione del "vecchio" articolo 8, comma 3 del Dlgs 504/92, secondo cui l'elevazione della detrazione può essere limitata a determinate situazioni di disagio economico o sociale. Si sarebbe data così la possibilità di introdurre alcuni elementi di progressività dell'imposizione. Tale facoltà dovrebbe comunque essere possibile in forza dei poteri regolamentari generali, di cui all'articolo 52 del Dlgs 446/97.

L'altra novità dell'emendamento riguarda il coefficiente di moltiplicazione per i fabbricati di banche e assicurazioni, che passa da 60 a 80. Per tutti gli altri fabbricati di categoria D, inoltre, il coefficiente di 60 diventa 65 a partire dal 2013.

Il viceministro all'Economia Vittorio Grilli ha precisato infine che con tutte le deduzioni saranno circa sei milioni le case esenti dal pagamento dell'Imu.

Il costo

Quanto dovranno pagare per l'Imu le famiglie proprietarie di un trilocale (categoria A/3, 4 vani catastali) in zona centrale. Dati in euro

Rendita catastale	Abitazione principale				Seconda casa, per qualsiasi famiglia
	Single o famiglia senza figli	Coppia con un figlio	Coppia con due figli	Coppia con tre figli	
ROMA					
1.394,43	737	687	637	587	1.780
MILANO					
1.017,42	484	434	384	334	1.299
NAPOLI					
531,95	157	107	57	7	679
CAGLIARI					
366,68	46	0	0	0	468
SPOLETO					
258,22	0	0	0	0	330
SENIGALLIA					
227,24	0	0	0	0	290

Nota: quando l'importo è zero, la detrazione annulla l'imposta dovuta. Il calcolo è effettuato con aliquota ordinaria dello 0,4% per l'abitazione principale e allo 0,76% per la seconda casa

L'ANALISI

Angelo Busani

L'obiettivo si sposta dalle persone alle cose

Se, parlando di imposta patrimoniale, ci si sottrae da ragionamenti prettamente populistici (tipo: è meglio non pagare imposte che pagarle) e si guarda alla sostanza del fenomeno, pare inevitabile concludere che, in un periodo di così grave crisi, la trasformazione dell'Ici in Imu e l'appeasimento di quest'ultima rispetto all'Ici non potevano non essere parte, anche se non fa certo piacere, del decreto «Salva-Italia». In una logica di sacrificio generalizzato non era infatti ipotizzabile che la prima casa non tornasse a essere oggetto di tassazione.

Un dato positivo per il contribuente è che la base imponibile dell'Imu sia quella catastale, e cioè sia stata fondata su valori che, fatta eccezione per gli opifici, sono notevolmente lontani da quelli correnti sul mercato: che dire se (discorso prima casa a parte) l'Ici fosse rimasta tale, ma avesse dovuto moltiplicarsi da 3 a 5 volte a fronte di un identico aumento delle basi imponibili? Non va dimenticato, poi, che i moltiplicatori catastali sono stati aumentati solo per l'Imu, lasciando invariati i moltiplicatori, successioni e donazioni.

Inoltre, occorre rilevare che l'imposta patrimoniale sugli immobili esiste pressoché dappertutto (seppure con ampie fasce detassate per effetto di franchigie ed esenzioni) e sarebbe una chimera il pensare che essa non faccia parte di un moderno sistema tributario. Con questa forma di prelievo si collegano almeno due importanti risultati: ■ si finanzia la spesa degli enti locali, con il risultato che il cittadino, mediante le sue scelte elettorali, ha la possibilità di giudicare direttamente l'utilizzo più o meno virtuoso del denaro pubblico che, prelevato localmente, rimane sul territorio e viene speso pure localmente; ■ si colpisce anche la ricchezza investita in immobili accumulata con redditi non sottoposti a tassazione con condotte evasive o elusive.

Non va peraltro dimenticato, a quest'ultimo riguardo, che l'Imu aggredisce anche gli immobili acquistati con l'utilizzo di denaro patrimonializzato dopo aver pagato correttamente le imposte sui redditi (e quindi, in primis, anche gli immobili dei lavoratori dipendenti) e che essa colpisce pure la cosiddetta prima casa, rendendosi con ciò particolarmente odiosa.

Ma, proprio per questo, l'inevitabile e probabilmente opportuno spostamento dell'obiettivo del Fisco "dalle persone alle cose" intanto appare azzeccato in quanto coincide con una proporzionata e conseguente diminuzione delle imposte sui redditi, specie di quelli appartenenti alle fasce più deboli della popolazione; e in quanto l'imposta patrimoniale sia modulata a seconda della consistenza dei patrimoni immobiliari dei singoli contribuenti e quindi applicata con moderazione specialmente se si tratta della "prima" (e unica) casa.

La quale, dei servizi del territorio pur sempre "gode" e un prezzo per questi servizi deve pur pagarli, in un'ottica, anche qui, di rinnovato equilibrio tra i vari prelievi (ad esempio: oneri concessori, tassa rifiuti, contributi di bonifica) cui essa viene sottoposta.

Sindaci: stime su gettito troppo generose Per i conti comunali salvaguardia a metà

Gianni Trovati
MILANO

Una clausola di salvaguardia, che prevede di compensare il mancato gettito nei Comuni dove la nuova Imu (100% del gettito sulla prima casa, 50% di quello dagli altri immobili) non riesce a garantire i livelli di finanziamento attuali. L'ultima novità della manovra per i Comuni offre un paracadute ad almeno 2 mila sindaci che nel giro di giostra dell'imposta sugli immobili avrebbero perso soldi anche ad aliquota base, ma non è detto che questo basti a evitare davvero un atterraggio duro dei bilanci 2012 (probabile un rinvio del termine per l'approvazione, oggi fissato al 31 dicembre). Tutto il sistema, infatti, è basato sulle stime governative delle risorse che la nuova Imu è in grado di produrre, ma agli amministratori locali i conti non tornano. Al di là di qualche numero ballerino nelle prime versioni delle relazioni tecniche, anche l'assetto definitivo solleva più di un rischio. L'Ifel, la fondazione Anci per la finanza locale, nella prima analisi a caldo della versione definitiva sottolinea che il gettito Imu (prima casa esclusa) a rendite inalterate, calcolato dal Governo in 10,8 miliardi, secondo la relazione tecnica salirebbe a 18 grazie ai moltiplicatori applicati alle rendite:

in questo modo, però, l'incremento sarebbe del 66%, cifra difficile da ottenere quando le rendite ai fini Imu aumentano al massimo del 60%. Con un calcolo più prudente, che tenga conto anche di incrementi della base imponibile grazie alle nuove prime case, l'Imu fuori dalla prima casa si fermerebbe due miliardi sotto. Un problema relativo per lo Stato, che nel nuovo sistema guadagnerebbe comunque 11 miliardi, ma pesante per i Comuni (che vedrebbero salire a 2,45 miliardi il taglio rispetto a oggi), e per i proprietari, su cui grava il rischio di ulteriori aumenti fiscali. «La coperta è corta», ragiona Angelo Rughetti, segretario generale dell'Anci, «e la clausola funziona solo se le stime sono corrette. Per questo è importante che il dipartimento delle Finanze ci faccia conoscere le basi di dati su cui si fonda questo stime, per dividerle con noi ed evitare i problemi del passato».

Un'altra novità arriva sul versante del personale (sale al 50% il tetto di spesa di personale in rapporto alle uscite correnti), mentre resta confermato l'obbligo di Unioni obbligatorie che i piccoli enti chiedevano di cancellare.

L'estensione per i lavori in condominio Tutte le parti comuni «coperte» dal 36%

Luca De Stefani

Le spese pagate nel 2012 per ricostruire o ripristinare gli immobili danneggiati da eventi calamitosi potranno essere detratte al 36% anche se lo stato di emergenza è già stato dichiarato anteriormente al 1° gennaio 2012. A prevederlo è l'emendamento del Governo alla manovra. Tra le altre novità, l'agevolazione può riguardare tutti gli interventi nelle parti comuni dei condomini, indicate all'articolo 1117 del Codice civile, e non solo quelle indicate al n. 1, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, eccetera (si veda «Il Sole 24 Ore» dell'8 e del 12 dicembre 2011).

Relativamente alla detrazione Irpef e Ires del 55%, prorogata sino alla fine del prossimo anno, l'emendamento estende

l'incentivo «anche alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria».

L'emendamento non modifica, invece, la ripartizione dell'agevolazione prevista dalla manovra, la quale stabilisce che dal 2012 la detrazione del 36% verrà divisa in 10 anni da tutti i contribuenti. Infatti, non è stato confermato per il prossimo anno e per quelli successivi l'articolo 2, comma 5, Legge 27 dicembre 2002, n. 289, il quale prevede, fino alla fine di quest'anno, che le spese pagate con bonifico dai contribuenti «di età non inferiore a 75 e a 80 anni», possano essere ripartite, «rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo».

FONDATA NEL 1755 SU UN'ISOLA NEL LAGO DI GINEVRA. ED È ANCORA LÌ.



1839, Vacheron Constantin crea diversi macchinari fra cui il celebre pantografo, un dispositivo meccanico che per la prima volta permette la riproduzione fedele dei principali componenti orologieri. L'invenzione aumenta notevolmente la qualità dei suoi segnatempo e proietta la marca nel futuro rivoluzionando l'orologeria svizzera.

Fedele alla storia che l'ha resa celebre, Vacheron Constantin si impegna alla manutenzione, alla riparazione e al restauro di tutti gli orologi prodotti fin dalla sua fondazione. Una garanzia di eccellenza e un'attenzione nei confronti del cliente che ancora oggi contraddistinguono la Manifattura ginevrina.

Patrimony Contemporaine calendario perpetuo
Pomone di Ginevra, cassa in oro rosa, movimento meccanico ultrapiatto a carica automatica, fasi lunari, calibro 1120 QP
Ref. 43175/000R - 9687



VACHERON CONSTANTIN
Manufacture Horlogère, Genève, depuis 1755.

Per informazioni: 02 3026494-495 - www.vacheron-constantin.com

