

Imu, escluse le attività «non a fini di lucro»

Il Governo fisserà i requisiti per scuole, ospedali e alberghi

Gianni Trovati
MILANO

Stop per legge all'Imu degli enti no profit. È questo il senso dell'emendamento al decreto enti locali presentato da Maurizio Lupi e Gabriele Toccafondi (Pdl) e approvato all'unanimità venerdì alla Camera. Il correttivo nasce per evitare che l'Imu sugli enti non commerciali, che dal 2013 dovrebbe chiamare alla casa chi svolge attività a fini di lucro, colpisca anche il no profit, ma la discussione ora si riaprirà sulla collocazione dei confini fra mattone da assoggettare all'imposta e mattone da escludere.

L'emendamento amplia l'incarico al Governo per la scrittura del regolamento attuativo sull'estensione dell'imposta decisa a gennaio con il decreto liberalizzazioni. In prima battuta, il regolamento avrebbe dovuto stabilire come separare all'interno dello stesso immobile aree profit e non profit (per esempio, luoghi di culto e spazi ricettivi in un albergo di proprietà della Chiesa). La prima versione è stata bocciata dal Consiglio di Sta-

to, perché si spingeva a esentare tout court alcune categorie di attività (dalle scuole agli ospedali privati) purché rispettassero alcuni limiti a rette e tariffe. Per questa ragione, la versione originaria del decreto enti locali era già intervenuta chiedendo al Governo di fissare per regolamento anche i requisiti per qualificare «come non commerciali» le attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative, culturali, ricreative e sportive. L'emendamento votato venerdì fa un passo in più, e spiega che in questi campi andranno escluse dall'imposta tutte le attività «svolte in modo diretto e indiretto senza finalità di lucro». Tradotto in pratica: il regolamento dovrà specificare quando una scuola, un ospedale, un albergo o un centro sportivo, di proprietà della Chiesa o di altri enti non commerciali, non mirano al lucro e quindi possono evitare l'Imu. Il tutto in poche settimane, perché il 2013 è a un passo.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Guida alla dichiarazione e al saldo

MODELLO A DOPPIA SCADENZA

L'emendamento che rinvia i termini per la dichiarazione Imu, approvato venerdì alla Camera, non è precisissimo, ma sembra far sopravvivere la regola generale dei 90 giorni. In pratica, la scadenza è doppia: per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel 2012, per esempio nel caso di un'area edificabile acquistata a febbraio o marzo di quest'anno, la dichiarazione andrà presentata entro 90 giorni dalla pubblicazione dei modelli in «Gazzetta Ufficiale». Dal momento che il provvedimento con istruzioni e modelli è già stato firmato dal ministro dell'Economia, la pubblicazione dovrebbe avvenire a breve: se i modelli approderanno in «Gazzetta» domani, 5 novembre, la scadenza sarebbe fissata al 5 febbraio prossimo. Questo termine non dovrà però riguardare i proprietari che hanno visto l'obbligo di dichiarazione dopo la pubblicazione dei modelli. In altre parole, se l'area edificabile sarà acquistata il 10 gennaio 2013, il termine per la dichiarazione dovrà continuare a seguire la regola generale dei 90 giorni, scadendo in questo caso il 10 di aprile.

Esclusi dall'obbligo sono i proprietari di abitazione principale, o anche chi ha dato case in locazione negli ultimi due anni e mezzo dal momento che a partire dal 1° luglio 2010 si indicano i dati catastali quando si registra il contratto. Se il contratto è più vecchio, la dichiarazione è dovuta se il Comune applica a questi immobili un'aliquota più bassa di quella «ordinaria», e lo stesso accade per negozi e capannoni. Non cambia invece il calendario per il saldo, che imporrà calcoli complessi soprattutto ai proprietari di immobili diversi dall'abitazione principale, il cui gettito va tutto al Comune. Negli altri casi, se il sindaco (come capita nell'ampia maggioranza dei casi) sceglie un'aliquota diversa da quella standard bisognerà fare un doppio conguaglio: per la quota erariale il saldo sarà analogo all'acconto, perché va conteggiato ad aliquota standard, mentre per la quota comunale andrà calcolata l'imposta prodotta dall'aliquota locale, a cui andranno sottratte le somme già versate per l'acconto e per la quota erariale.

L'esempio. Nell'immagine è riprodotta la seconda facciata del modello in cui vanno indicati i dati catastali dell'immobile

QUANDO SI PRESENTA



01 | NESSUNA DICHIARAZIONE

• I titolari di immobili per i quali sia già stata presentata in passato la dichiarazione Ici che rimane valida se non ci sono novità sostanziali ai fini dell'imposta

Esempio: se la pubblicazione in Gazzetta avverrà lunedì 5 novembre, la dichiarazione sarà da presentare entro martedì 5 febbraio

Esempio: Una seconda casa

acquistata nel 2011 e già dichiarata ai fini Imu

02 | FEBBRAIO 2013

• Se l'obbligo dichiarativo è sorto nel 2012 (per esempio per un appartamento acquistato e dato in locazione quest'anno) la dichiarazione va presentata entro 90 giorni dalla pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» dei modelli di dichiarazione

03 | 90 GIORNI

• Se l'obbligo dichiarativo sorge dopo la pubblicazione dei modelli in «Gazzetta Ufficiale», vale il termine ordinario dei 90 giorni

Esempio: per un appartamento concesso in locazione dal 10 dicembre 2012 in un Comune che riservi a questi immobili un'aliquota più bassa dell'ordinaria, la dichiarazione va presentata entro il 10 marzo 2013

SALDO ABITAZIONE PRINCIPALE



Come si paga il saldo Imu sull'abitazione principale? Se il Comune mantiene l'aliquota al 4 per mille, il saldo è pari all'acconto in rata unica o a una delle due rate dell'acconto per chi ha scelto la dilazione. Se il Comune ha variato l'aliquota, il saldo varia in proporzione

Esempio					
Aliquota 4 per mille			Aliquota 5 per mille		
Rendita catastale	Base imponibile	Imposta totale	Rendita catastale	Base imponibile	Imposta totale
1.000	160.000	440	1.000	160.000	600
Con acconto in rata unica			Con acconto in rata unica		
Acconto	Saldo		Acconto	Saldo	
220	220	-	220	380	-
Con acconto in due rate			Con acconto in due rate		
I rata acconto	II rata acconto	Saldo	I rata acconto	II rata acconto	Saldo
146,7	146,7	146,7	146,7	146,7	306,7

CHI LA DEVE PRESENTARE



01 | PRINCIPALI CASI ESCLUSI DALL'OBBLIGO DI DICHIARAZIONE

- Abitazione principale e relative pertinenze, anche se si ha diritto alla maggiorazione di detrazione di 50 euro per ciascun figlio convivente di età non superiore a 26 anni;
- Acquisto di immobile transitato dal Mui (Modello unico informatico)
- Immobile oggetto di uno specifico obbligo di comunicazione deliberato dal Comune ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta
- Immobili detenuti in leasing già denunciati ai fini Ici
- Fabbricati rurali strumentali
- Variazioni catastali denunciate agli uffici del Territorio

02 | PRINCIPALI CASI OBBLIGATI ALLA DICHIARAZIONE

- Acquisto di area fabbricabile
- Mutamento da terreno agricolo ad area fabbricabile
- Inizio o cessazione del diritto all'esenzione dall'imposta
- Immobili locati, d'impresa o appartenenti a soggetti Ires per i quali il Comune ha deliberato una riduzione di aliquota. Per i fabbricati locati l'obbligo c'è solo se il contratto è stato registrato prima del 1° luglio 2010.
- Beni merce delle imprese costruttrici per i quali il Comune si è avvalso della riduzione di aliquota sino allo 0,38 per cento
- Fabbricati d'interesse storico artistico

SALDO ALTRI IMMOBILI



Che calcoli vanno effettuati per il pagamento del saldo Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale? Se il Comune ha mantenuto l'aliquota del 7,6 per mille, il saldo è pari all'acconto (cioè 50% dell'imposta totale, metà allo Stato e metà al Comune). Se il Comune ha variato l'aliquota, va effettuato un doppio conguaglio: sulla base dell'aliquota standard per la quota erariale, e sulla base dell'aliquota locale per la quota comunale

Esempio per una seconda casa

Aliquota 7,6 per mille			Aliquota 10,6 per mille		
Rendita catastale	Base imponibile	Imposta totale	Rendita catastale	Base imponibile	Imposta totale
1.000	160.000	1.216	1.000	160.000	1.696
	Acconto	Saldo		Acconto	Saldo
Quota erariale	304	304	Quota erariale	304	304
Quota comunale	304	304	Quota comunale	304	784
TOTALE	608	608	TOTALE	608	1.088