



Circolare informativa per la clientela
n. 17/2012 del 24 maggio 2012

IMU NOVITÀ e VERSAMENTO dell'ACCONTO 2012

In questa Circolare

1. **Nuove esenzioni**
2. **Ulteriori agevolazioni**
3. **Altre novità**
4. **Fabbricati della Chiesa e degli enti non commerciali**
5. **Modalità di versamento dell'acconto 2012**
6. **Versamento di giugno 2012**
7. **Circolare Ministero Economia e Finanze 18.5.2012, n. 3 – Primi chiarimenti**

La disciplina dell'imposta municipale unica (Imu) è **variata** in maniera non marginale in questi **primi mesi dell'anno** rispetto alla formulazione originaria, dettata dal D.L. 201/2011 (cd. decreto «salva Italia»), che aveva portato alla sua introduzione, in via sperimentale, fin dal 2012: ciò sia per porre **rimedio ad alcune imperfezioni** della regolamentazione iniziale, sia per andare incontro alle **istanze di parte** manifestatesi nel frattempo.

Le modificazioni alla disciplina Imu apportate nel corso del 2012 con **vari provvedimenti** (dal cd. decreto «milleproroghe» al cd. decreto «semplificazioni fiscali») hanno in parte **rimodulato il peso** dell'imposta rispetto alle iniziali previsioni, fermo restando che, anche con successive norme, da emanarsi entro la fine dell'anno (per la precisione: **fino al 10.12.2012**), il Governo si è impegnato a ottenere l'**invarianza dei saldi** rispetto a quanto preventivato, anche tramite **adeguamenti** delle **aliquote e detrazioni** «standard», disposte dalla legge nazionale.

1. NUOVE ESENZIONI

Sul fronte delle esenzioni introdotte post D.L. 201/2011, dato atto che è stato disposto espressamente che gli immobili **esenti** dall'Imu **scontano comunque l'Irpef e le relative addizionali**, se dovute, le più importanti «nuove esenzioni» sono le seguenti:

- **immobili montani**: sono esenti i **fabbricati rurali strumentali** ubicati in Comuni qualificati come **montani** o **parzialmente montani**, sulla base delle **risultanze Istat**. Inoltre, un **decreto** di natura non regolamentare del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con quello delle Politiche agricole alimentari e forestali, potrà individuare l'elenco dei **terreni montani** esenti da Imu, sulla base dell'**altitudine Istat**, ma anche, eventualmente, tenendo conto della loro **redditività**;
- **altri terreni**: è stata introdotta una nuova forma di **mitigazione** del carico tributario in capo ai **coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali** titolari di terreni agricoli e iscritti nella previdenza agricola, se questi sono dagli stessi condotti direttamente: tali immobili sono, infatti, innovativamente tassati da Imu solo per la **quota** di base imponibile **eccedente euro 6.000**, applicando inoltre le seguenti **riduzioni percentuali**, parametrate a **scaglioni** di valore del terreno che **supera** detta **soglia**:

TERRENI AGRICOLI – RIDUZIONI PERCENTUALI	
Scaglione di valore in eccedenza rispetto alla franchigia di euro 6.000	Riduzione di base imponibile
Fino a euro 15.500	70%
Tra euro 15.500 ed euro 25.500	50%
Tra euro 25.500 ed euro 32.000	25%
Oltre euro 32.000	—

È stata, infine, **estesa** l'esenzione per i terreni considerati **non edificabili** anche a quelli posseduti da **società di imprenditori agricoli professionali**;

- **fabbricati dell'Aquila**: sono esenti da Imu i fabbricati colpiti dal **terremoto** dell'Aquila (sisma del 6.4.2009), se **distrutti** od oggetto di **ordinanze sindacali di sgombero** in quanto **inagibili** totalmente o parzialmente: tale esenzione, di **natura transitoria**, perdurerà **fino alla definitiva ricostruzione e agibilità** dei fabbricati in questione.

2. ALTRE AGEVOLAZIONI

Terreni

I terreni agricoli posseduti e condotti da **coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali** iscritti alla previdenza agricola hanno un **moltiplicatore** al reddito dominicale pari a **110**, mentre è stato **elevato a 135** quello per gli **altri proprietari** o titolari di diritti reali.

«Prima casa»

Le maglie della definizione di **«abitazione principale»**, concetto già più severo ai fini Imu di quanto non avveniva nel contesto Ici, sono state rese ancor **più strette** dalla L. 44/2012 di conversione del D.L.

16/2012, attraverso la quale è stata introdotta l'**ulteriore condizione** che la «dimora abituale» e la «residenza anagrafica» identificano **una sola «prima casa» per ciascun nucleo familiare**, con la conseguenza che, se i relativi componenti manifestano tali requisiti in relazione a più immobili diversi situati nel territorio comunale, l'aliquota ridotta di imposizione e la detrazione spettanti sono comunque riferibili a **un solo fabbricato per l'intera famiglia**.

Inoltre, ai sensi dell'art. 4, co. 12-quinquies, D.L. 16/2012, nei casi di **coniuge separato o divorziato**, ai fini Imu l'**assegnazione** della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di **provvedimento** di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende effettuata a titolo di **diritto di abitazione**: di conseguenza, è il **titolare** del diritto reale a essere tenuto agli **obblighi d'imposta**.

Assimilazioni alla «prima casa»

I Comuni potranno, con proprio regolamento, **estendere** il trattamento riservato all'abitazione principale anche alle case **non locate** e possedute, a titolo di proprietà o usufrutto, da **anziani o disabili** che acquisiscono la **residenza in istituti di ricovero o cura** a seguito di **ricovero permanente**.

Eguale facoltà di assimilazione alla «prima casa» per via regolamentare è ammessa con riguardo alle abitazioni **non locate** possedute da **cittadini italiani residenti all'estero**.

Nell'un caso e nell'altro, tuttavia, i Comuni dovranno comunque **versare allo Stato il 3,8 per mille** della base imponibile: eventuali riduzioni delle aliquote, pertanto, saranno **a carico delle municipalità** che le introdurranno, senza che vi sia alcun danno per le casse erariali.

Fabbricati storici o inagibili

È stata **ridotta al 50% la base imponibile** degli **edifici storici** e di quelli dichiarati **inagibili o inabitabili**. Per quanto concerne gli edifici di **interesse storico o artistico**, ai sensi della L. 42/2004, sono così **abrogate le previgenti** (e più favorevoli) **norme** per la determinazione della base imponibile, ma è stabilito che il **reddito Irpef**, in caso di **locazione**, andrà assunto nella misura minore fra la rendita rivalutata e il **65% del canone pattuito** (con disposizione già applicabile agli **acconti per il 2012**); con riguardo agli **immobili inagibili**, invece, replicando, nella sostanza, la previsione già esistente in tema di Ici, è disposto che l'inagibilità può essere alternativamente attestata da una dichiarazione resa da un **tecnico comunale**, con **perizia** con costi a carico del soggetto passivo, o da un'**autocertificazione del contribuente**, fermo restando che il Comune può individuare le caratteristiche che rendono **oggettivamente inabitabile** l'edificio.

Fabbricati invenduti delle imprese costruttrici

Compare poi, nel testo del D.L. 201/2011, per effetto dell'aggiunta all'articolato originario di un nuovo co. 9-bis, da parte del D.L. 1/2012 (c.d. decreto «liberalizzazioni»), la **possibilità per i Comuni** (non contemplata nel testo del D.L. 23/2011, ma invece presente nella disciplina Ici) di **ridurre l'aliquota ordinaria dell'imposta fino alla metà** (0,38%) in relazione ai fabbricati di **proprietà dell'impresa costruttrice e realizzati per la rivendita**, almeno fino a quando tale destinazione risulti **attuale e non siano** comunque posti in essere rapporti di **locazione** sugli immobili in esame.

Tale deroga, che rappresenta una **facoltà** e non un obbligo per la municipalità, può essere introdotta per un lasso temporale **massimo di tre anni dalla fine dei lavori** e intende andare incontro alle imprese di costruzione che si trovano a far fronte al fenomeno dei **fabbricati invenduti**, eventualità che, soprattutto in questo periodo di crisi congiunturale (oltretutto aggravata dall'inasprimento della fiscalità immobiliare operato proprio dal D.L. 201/2011) è tutt'altro che remota. Di detta agevolazione **non** potranno, tuttavia, fruire le **immobiliari di gestione**, mentre, per il resto, la possibilità di applicazione dell'eccezione è piuttosto **ampia**, in quanto appare sufficiente che il fabbricato sia nella **titolarità di chi lo ha costruito**, restando viceversa **indifferenti** sia la **forma giuridica** che l'**oggetto** dell'attività di quest'ultimo: l'unica condizione è che l'immobile sia stato costruito per la rivendita e che, dunque, contabilmente sia rilevato fra le **rimanenze** di Stato patrimoniale nel bilancio dell'esercizio.

3. ALTRE NOVITÀ

La **dichiarazione** ai fini Imu va presentata nel termine di **90 giorni** da quando è **iniziato il possesso** o sono **variate le condizioni** di tassazione dell'immobile; per quanto concerne la **situazione ante 2012**, il termine di presentazione della dichiarazione è prorogato al **30.9.2012**.

Dovrà compilarsi un apposito **modello ministeriale** (non ancora ufficializzato) e le informazioni ivi contenute manterranno la loro **validità anche per gli anni successivi**, fino a eventuali **variazioni ulteriori**, che saranno anch'esse da comunicare da parte del contribuente.

Non va versata allo Stato la quota di Imu relativa a **immobili di proprietà comunale** (purché situati nel Comune medesimo), anche se adibiti a **compiti non istituzionali**, nonché a quelli di proprietà delle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad **abitazione principale dei soci** assegnatari e agli **alloggi** regolarmente **assegnati dagli ex IACP**: tali ultime due esenzioni costituiscono uno stimolo alle municipalità ad adottare un'aliquota ridotta per le due tipologie di abitazione citate.

4. FABBRICATI della CHIESA e degli ENTI NON COMMERCIALI

Non ha effetto sull'acconto 2012, in quanto si applicherà per la **prima volta dal 2013**, la modifica della situazione degli immobili di proprietà di enti religiosi e non commerciali, per i quali il D.L. 1/2012 ha stabilito che, **dal prossimo anno**:

- l'**esenzione** da Imu spetta a condizione che nei citati edifici vengano svolte, «**con modalità non commerciali**», attività di tipo **assistenziale, previdenziale, sanitario, didattico, ricettivo, culturale, ricreativo, sportivo**, ovvero attività di **religione** o di **culto**: il citato inciso vale a enfatizzare il fatto che dalle attività in esame i proprietari citati **non** devono mirare ad ottenere un **guadagno**;
- nei non rari casi in cui l'immobile abbia una **destinazione mista** (siano cioè in esso svolte, a stretto contatto, attività di tipo commerciale e di tipo non commerciale), l'esenzione spetta **solo per la parte** di immobile riferita all'attività **non commerciale**, che dovrà essere **identificata oggettivamente**, tipicamente mediante **separazione catastale** (fabbricato o porzione di fabbricato separata dal resto) o **fisica**. In mancanza, occorrerà presentare una **dichiarazione** con cui il proprietario o titolare di diritto reale autocertifica la **quota rilevante** di cui sopra.

5. MODALITÀ di VERSAMENTO dell'ACCONTO 2012

Il versamento dell'**acconto Imu 2012** andrà effettuato **esclusivamente** mediante utilizzo del **mod. F24**, mentre solo da **dicembre 2012** sarà possibile utilizzare **anche** una nuova modalità di pagamento, ossia il **bollettino postale** (già utilizzabile, peraltro, ai fini Ici).

Il Mod. F24 per il versamento dell'Imu andrà compilato indicando i seguenti **codici tributo**, istituiti dalla R.M. 12.4.2012, n. 35/E e da esporre nella colonna «**Importi a debito versati**» della nuova Sezione «Imu e altri tributi locali» della delega di pagamento, così come modificata dal Provvedimento Agenzia Entrate 12.4.2012:

- **3912**, denominato «Imu – imposta municipale propria su **abitazione principale e relative pertinenze** - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – **COMUNE**»;
- **3913**, denominato «Imu – imposta municipale propria per **fabbricati rurali ad uso strumentale** – **COMUNE**»;
- **3914**, denominato «Imu – imposta municipale propria per i **terreni** – **COMUNE**»;
- **3915**, denominato «Imu – imposta municipale propria per i **terreni** – **STATO**»;
- **3916**, denominato «Imu – imposta municipale propria per le **aree fabbricabili** – **COMUNE**»;
- **3917**, denominato «Imu – imposta municipale propria per le **aree fabbricabili** – **STATO**»;
- **3918**, denominato «Imu – imposta municipale propria per gli **altri fabbricati** – **COMUNE**»;
- **3919**, denominato «Imu – imposta municipale propria per gli **altri fabbricati** – **STATO**»;
- **3923**, denominato «Imu – imposta municipale propria – **INTERESSI DA ACCERTAMENTO** – **COMUNE**»;
- **3924**, denominato «Imu – imposta municipale propria – **SANZIONI DA ACCERTAMENTO** – **COMUNE**».

La **spaccatura** dei codici tributo fra «Comune» e «Stato» è dovuta al fatto che è posto **in capo al contribuente** l'onere di **separare**, nell'ambito dell'unitario importo dovuto a titolo di acconto e saldo d'imposta, la parte di Imu che dovrà affluire **all'uno e all'altro soggetto impositore**.

Il campo «**Codice ente/codice comune**» deve contenere il **codice catastale** del Comune nel cui **territorio** sono **ubicati gli immobili**, mentre, per quanto concerne l'imputazione dei versamenti, la casella «**Acc.**» va barrata se il pagamento si riferisce all'**acconto** e quella «**Saldo**» se, viceversa, il pagamento si riferisce al **conguaglio**; in caso di pagamento effettuato in **unica soluzione**, per acconto e saldo, vanno **barrate entrambe le caselle**, sempre tenendo presente che nello spazio «**Anno di riferimento**» deve essere indicato l'**anno d'imposta cui si riferisce il pagamento**.

La casella «Numero immobili», infine, è quella ove va indicato **per quanti immobili si sta pagando** (massimo 3 cifre).

I soggetti **titolari di partita Iva** devono obbligatoriamente **trasmettere** il Mod. F24 in **forma telematica** (mediante *home banking*, Fiscoonline o Entratel), mentre per gli **altri contribuenti** è possibile **anche** la presentazione della delega di pagamento in **formato cartaceo** presso **banche o uffici postali**.

Qualora il contribuente si avvalga dell'istituto del **ravvedimento operoso**, le **sanzioni** e gli **interessi** dovranno essere versati **unitamente** all'imposta dovuta, barrando nel Mod. F24 la casella «Ravv.», mentre nel campo «Anno di riferimento» dovrà essere indicato l'**anno** in cui l'imposta **doveva essere versata**.

Al fine di **smaltire** i modelli cartacei ancora in circolazione, il citato Provvedimento ha stabilito che il **precedente Mod. F24** sarà **utilizzabile fino al 31.5.2013**: in tal caso, per il versamento dell'Imu sarà sufficiente indicare l'importo dovuto nella **Sezione «Ici e altri tributi locali»**.

Dall'**1.6.2013**, invece, sarà **obbligatorio** utilizzare il **nuovo Mod. F24**.

6. VERSAMENTI di GIUGNO 2012

Dato atto che, con D.M. 5.4.2012, sono stati fissati i **coefficienti di rivalutazione** del **valore contabile** dei **fabbricati «D» delle imprese, privi di rendita e distintamente contabilizzati**, va soprattutto sottolineato che, per la generalità dei contribuenti, in via eccezionale e **per il solo anno 2012**, considerato che ai Comuni è stata data facoltà di **approvare le aliquote** del nuovo tributo fino a una **data successiva** a quella di **scadenza di pagamento** dell'anticipo in esame (con conseguente potenziale impossibilità per il contribuente di conoscere tempestivamente la misura dell'imposta per il periodo di possesso nell'anno in corso) e, in ogni caso, anche del maggior carico per Imu rispetto a quello per Ici (con parallela ragionevolezza nell'**applicare in via progressiva** il maggiore onere su famiglie e imprese), è previsto che l'**acconto** sia da versarsi con **modalità particolari**.

Immobili rurali strumentali

Il versamento dell'acconto andrà rapportato al **30% dell'imposta dovuta**, mentre il **saldo 2012** andrà conteggiato **per differenza** fra il totale tributo dell'anno e quanto già versato in acconto.

Per gli **edifici rurali non ancora iscritti al Catasto fabbricati** (e che dovranno perciò essere regolarizzati), invece, **non è dovuto l'acconto** di giugno 2012 e tutta l'imposta sarà corrisposta **in unica soluzione, entro dicembre 2012**.

Altri immobili

Il versamento dell'acconto andrà rapportato al **50% dell'imposta dovuta** (quest'ultima calcolata adottando le **aliquote standard di legge**, senza tener conto al momento delle eventuali maggiorazioni comunali), mentre il **saldo 2012** andrà conteggiato **per differenza** fra il totale tributo dell'anno (quest'ultimo calcolato, stavolta, applicando le **aliquote comunali** realmente approvate) e quanto già versato in acconto.

Per la sola «**prima casa**» e **relative pertinenze**, inoltre, è ammessa la possibilità di versare il dovuto, oltre che in due, **anche in 3 rate**, di cui le **prime 2** entrambe calcolate in misura **pari a 1/3** di quanto dovuto con applicazione dell'**aliquota del 4‰** e scomputo della **detrazione di euro 200** (eventualmente più **euro 50** per ogni figlio convivente *under 26*): tali rate saranno da versarsi la prima entro il **18.6.2012** (come nel caso di cui sopra) e la seconda entro il **17.9.2012**.

Importante è tenere presente che la **facoltà di rateizzazione sparirà dal 2013** in poi.

ESEMPIO n. 1 – «PRIMA CASA»

«Prima casa» di proprietà di un contribuente con due figli conviventi *under 26*: rendita catastale euro 750 (categoria A/2).

Calcolo acconto Imu 2012

Tipologia	Imu	
Rendita catastale	750	a
Rivalutazione	5%	b
Rendita rivalutata	788	c = a x (1+b)

Moltiplicatore	160	d
Base imponibile	126.000	$e = c \times d$
Aliquota d'imposta	0,4%	f
Imposta lorda	504	$g = e \times f$
Detrazione «prima casa» standard	200	h
Detrazione figli conviventi standard	100	i
Imposta netta	204	$l = g - h - i$

Nel caso in cui il contribuente scelga di versare in due rate, pagherà euro $(204 : 2) =$ euro 102 entro il 18.6.2012; entro il 17.12.2012, dovrà ricalcolare l'Imu dovuta per il 2012 sulla base delle aliquote e detrazioni definitive e versare la differenza tra tale importo ed euro 102 versati in acconto.

Nel caso in cui il contribuente scelga, invece, di versare in tre rate, pagherà euro $(204 : 3) =$ euro 68 entro il 18.6.2012 ed euro 68 entro il 17.9.2012; entro il 17.12.2012, dovrà ricalcolare l'Imu dovuta per il 2012 sulla base delle aliquote e detrazioni definitive e versare la differenza tra tale importo ed euro 136 versati in acconto.

ESEMPIO n. 2 – IMMOBILE del GRUPPO «D»

Immobile categoria D/1 di proprietà di un'impresa: rendita catastale pari a euro 4.300.

Calcolo acconto Imu 2012

Tipologia	Imu	
Rendita catastale	4.300	a
Rivalutazione	5%	b
Rendita rivalutata	4.515	$c = a \times (1+b)$
Moltiplicatore	60	d
Base imponibile	270.900	$e = c \times d$
Aliquota d'imposta	0,76%	f
Imu	2.059	$g = e \times f$

L'impresa potrà solo pagare l'acconto Imu in due rate: l'acconto da versare entro il 18.6.2012 sarà pari a euro $(2.059 : 2) =$ euro 1.029,50, mentre entro il 17.12.2012, dovrà ricalcolare l'Imu dovuta per il 2012 sulla base delle aliquote e detrazioni definitive e versare la differenza tra tale importo ed euro 1.029,50 versati in acconto.

7. CIRCOLARE MINISTERO ECONOMIA e FINANZE 18.5.2012, n. 3 PRIMI CHIARIMENTI

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze è intervenuto, con la circolare 18.5.2012, n. 3/DF, a fornire la propria **interpretazione** della disciplina Imu.

In tale documento di prassi è stato, in particolare, precisato quanto segue:

- **requisito oggettivo:** sono soggetti all'Imu **anche i terreni incolti** che erano, invece, **esclusi** dall'**applicazione** dell'Ici. Inoltre, la **nozione di «area edificabile»** va assunta ai sensi dell'art. 36, co. 2, D.L. 223/2006, conv. con modif. dalla L. 248/2006 (il quale, ovviamente, faceva riferimento unicamente all'Ici): è pertanto tale quella **utilizzabile a fini edificatori** in base allo **strumento urbanistico generale** adottato dal Comune, senza necessità dell'approvazione regionale o dell'adozione di strumenti attuativi.

Le disposizioni riferite ai **fabbricati rurali strumentali** si applicano **anche** a quelli **non accatastati** come **D/10**, purché possiedano i **requisiti di ruralità** previsti dall'art. 9, co. 3-bis, D.L. 557/1993, conv. con modif. dalla L. 133/1994;

- **agevolazioni per terreni agricoli**: il moltiplicatore di **110** del reddito dominicale è applicabile sui **terreni agricoli lasciati incolti** dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali (Iap) **solo** se la non coltivazione dipende dalla **rotazione agraria** (*set aside*). Nel caso di **comproprietà** del fondo e sua **lavorazione** da parte di **uno solo**, le agevolazioni per coltivatori diretti e Iap sono comunque applicabili a **tutti i comproprietari**. Le **esenzioni per scaglioni** di valore del terreno si ripartiscono **proporzionalmente**, oltre che al **valore dei terreni** posseduti nei vari Comuni e al **periodo** dell'anno per cui si è protratto il possesso, anche alla **quota di possesso**, con **ripartizione fra i comproprietari** che svolgono attività sul fondo. In linea di principio **non** sono applicabili le **agevolazioni** nel caso di **terreni concessi in affitto**;
- **agevolazioni ed esenzioni**: tutte quelle vigenti ai fini **Ici**, ma **non** espressamente **richiamate** ai fini **Imu**, devono considerarsi **non più applicabili**. Nel particolare caso delle esenzioni per terreni agricoli ricadenti in **aree montane**, si deve però fare riferimento all'elencazione contenuta in allegato alla C.M. 14.6.1993, n. 9, fino ad approvazione del nuovo D.M. richiesto dall'art. 6, co. 5-bis, D.L. 16/2012, conv. con modif. dalla L. 44/2012;
- **base imponibile**: rimangono **validi**, in linea di principio, i **chiarimenti** già forniti in ambito **Ici**, con l'importante eccezione dell'entità dei coefficienti di moltiplicazione delle rendite catastali, come noto fortemente inaspriti dal D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 214/2011;
- **aliquote**: fermo restando il rispetto delle **percentuali minima e massima** previste per ciascuna tipologia di immobile, è lasciata al **Comune** la più **ampia possibilità di manovrare le aliquote**, con potenziale **differenziazione** sia per **fattispecie impositiva** che per **gruppo catastale** di appartenenza: ad esempio, pare lecito, per il Comune, prevedere una maggiorazione per le cd. «abitazioni di lusso» accatastate A/1, A/8 e A/9, rispetto alle restanti abitazioni del gruppo A. Deve esservi però «rispetto dei criteri generali di **ragionevolezza e non discriminazione**». Il **divieto di aumento dell'aliquota** applicabile agli **immobili sfitti** vale solo nel caso in cui il Comune abbia deliberato l'**esenzione totale da imposizione** della «prima casa», mentre **non** torna applicabile qualora sia stato semplicemente deciso l'**incremento della detrazione**, anche fino all'azzeramento del tributo dovuto da alcune abitazioni principali;
- «**prima casa**»: il **trattamento agevolato** riservato alla «prima casa» è fruibile (a **differenza** di quanto avveniva in ambito **Ici**) per **una sola unità immobiliare**: di conseguenza, nel caso in cui si voglia godere dei relativi benefici in relazione a **più unità fra loro contigue**, l'unica possibilità è quella di procedere al loro **accatastamento unitario**. Inoltre, nel contesto **Imu**, le agevolazioni per l'abitazione principale spettano per **un solo immobile** appartenente al medesimo **nucleo familiare**, ma tale restrizione vale unicamente nel caso in cui vi siano più fabbricati ubicati nello **stesso Comune**, mentre è perfettamente legittimo agevolare come «prima casa» **diversi immobili** situati **tutti in Comuni diversi**, purché in ciascuno di essi vi sia **compresenza di residenza anagrafica e dimora abituale** del possessore, come può avvenire nel caso di trasferimento di residenza per ragioni lavorative di uno solo dei due coniugi. Il **figlio** che costituisce un **nuovo nucleo familiare** consente poi al **genitore** di beneficiare del più favorevole trattamento anche se entrambi (genitore e figlio) abitano in immobili situati nello **stesso Comune**;
- **pertinenze della «prima casa»**: spetta al contribuente **scegliere liberamente** quelle che godono del **trattamento più favorevole**, nel caso ve ne sia **più di una** - della **medesima categoria catastale** fra quelle ammesse - che possa essere qualificata come «pertinenza prima casa». Va, peraltro, ricordato che anche quelle **accatastate unitamente all'abitazione principale** vanno conteggiate ai fini di agevolare, nel complesso, **solo una per ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7**. Se le pertinenze accatastate unitamente alla «prima casa» sono **due**, solo **un'altra** (di diversa categoria) potrà avere il medesimo trattamento. I **Comuni non possono** disporre, in via regolamentare, in merito al **numero ammissibile** delle pertinenze della «prima casa»;
- **detrazione per figli conviventi**: la detrazione per figli (**anche non fiscalmente a carico**) conviventi **under 26** è applicabile **fino al mese di compimento del 26° anno** di età da parte dell'interessato. Per tale calcolo (ma anche per quello della detrazione spettante nel caso di figlio-nuovo nato) occorre **parametrare** la detrazione-base di euro 50 per il numero dei mesi (sui dodici complessivi dell'anno) in cui si è verificato il presupposto, tenendo conto che le variazioni impattano su base mensile e a seconda che siano avvenute per **più o meno di 15 giorni** nel mese di riferimento: ad esempio, il figlio che compie i 26 anni nella prima decade di febbraio non permette di computare tale mese; il figlio nato nello stesso periodo consente di tener conto anche del mese in cui è avvenuta la nascita. Come per la **detrazione «prima casa»**, anche questa detrazione è ripartita **in parti uguali** nel caso di coniugi comproprietari, **indipendentemente dalla rispettiva percentuale di possesso** dell'abitazione. Essa, inoltre, **non spetta** in relazione a **figli non propri** (ma, ad esempio, del coniuge). I **Comuni non**

possono variare l'importo della **detrazione** in via regolamentare, **né**, comunque, la detrazione in commento è applicabile agli immobili di **cooperative edilizie** a proprietà indivisa e agli **lACP**, in quanto, in tali evenienze, il proprietario dell'immobile non è una persona fisica (per lo stesso motivo, tali immobili **non godono** neppure del trattamento riservato all'**abitazione principale** del loro **proprietario**);

- **dichiarazione: valgono**, in linea di principio, i **chiarimenti** già forniti ai fini **Ici**, con la conseguenza che **non** formano oggetto di dichiarazione le variazioni nella titolarità degli immobili per cui si è usufruito del cd. **MUI**: sarà però necessaria la dichiarazione per gli immobili degli **enti non commerciali**, la cui disciplina ai fini **Imu** è diversa da quella ai fini **Ici**;
- **versamenti**: valgono le disposizioni in tema di **versamento all'unità di euro** previste già ai fini **Ici**, con arrotondamento da effettuarsi **per ciascun rigo del Mod. F24** compilato (e, dunque, separatamente per la quota comunale e per quella erariale del tributo); a tale riguardo, l'importo dovuto per le **pertinenze della «prima casa»** va versato con **codice tributo 3912** (lo stesso dell'**abitazione principale**). Per il 2012:
 - **non saranno punibili errori** commessi in sede di versamento dell'**acconto di giugno 2012** (e anche di quello di **settembre**, per chi decide di pagare in **tre rate** l'importo dovuto per la «**prima casa**»), se determinati dalle nuove norme **Imu** che abbiano creato «*obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria*», mentre saranno ordinariamente **punibili** le violazioni per le quali **non** possono essere ritenute sussistenti tali **incertezze**;
 - il versamento in **tre rate non** può essere fruito per gli immobili costituenti **abitazione principale** di proprietà delle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa o degli **lACP**;
 - il versamento in **acconto** (nello specifico quello della «**prima casa**») può tenere conto di eventuali **più favorevoli disposizioni** già adottate dal Comune con propria delibera, fermo restando che, se il regolamento viene poi **modificato** entro il 30.9.2012, l'interessato è comunque tenuto a **conguagliare con il saldo di dicembre** eventuali **peggioramenti** della situazione impositiva riferita al fabbricato;
 - il **pagamento in unica soluzione** entro il **17.12.2012** (e, dunque, l'esonero dall'acconto **Imu**) vale per **tutti i fabbricati rurali non censiti**, siano essi **strumentali** o a uso **abitativo**;
- **Irpef**: l'**Imu assorbe l'Irpef** sui fabbricati **non locati**; nel caso di **abitazione principale parzialmente locata**, tuttavia, solo se il **canone di locazione** conteggiato ai fini **Irpef** **supera** la **rendita rivalutata** dell'immobile, saranno dovute **sia l'Imu che l'Irpef** e le relative **addizionali**, mentre sarà dovuta la **sola Imu in caso contrario**.