

IMU e abitazione principale: due o tre rate?

Data Articolo: 30 Aprile 2012

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Ma siamo certi che rateizzare in tre rate l'IMU sull'unità adibita ad abitazione principale sia davvero conveniente?

Per affrontare il tema in esame dobbiamo ricordare, preliminarmente, che, secondo quanto stabilito dalla lettera i), comma 5, art. 4 della legge di conversione del D.L. n. 16/2012, in corso di pubblicazione, l'acconto è calcolato "applicando le aliquote di base e la detrazione previste" dal cosiddetto decreto "Salva Italia". In altri termini, l'immobile adibito ad abitazione principale, in sede di acconto, sconta un'imposta determinata in ragione dell'aliquota dello 0,40 per cento.

Successivamente, sempre nella suddetta lettera, è previsto che "Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate".

Tuttavia, versare un ammontare percentuale più elevato rispetto alle "classiche" due rate potrebbe risultare meno conveniente se si considera quanto (a saldo) i comuni potrebbero decidere.

Con riferimento al calcolo dell'acconto, infatti, in questi ultimi giorni, nella stampa specializzata, è stato chiarito che versare in tre rate comporta per il contribuente un esborso pari al 66 per cento anziché del 50 per cento. Questo aspetto, tuttavia, diviene ancora più chiaro se si prova a fare qualche esempio.

In merito, se il comune dovesse innalzare la misura percentuale delle aliquote, l'utilità della rateazione verrebbe meno poiché l'importo da versare a dicembre, a saldo, a conguaglio sulle prime due rate, sarebbe molto elevato. Facciamo un esempio:

Si supponga che un contribuente dimori e risieda presso un'unità immobiliare avente rendita catastale pari a Euro 1.000 e decida, quindi di versare in tre rate. L'acconto sarà pari a:

$$1.000 \times 1,05 \times 160 = 168.000$$

$$168.000 \times 0,4\% = 672$$

Al netto della detrazione di Euro 200, il contribuente dovrà versare Euro 157,33 a giugno e la medesima somma anche nel mese di settembre. Se, come ipotizzato, il comune dovesse aumentare l'aliquota fino allo 0,6%, l'imposta annua ammonterebbe a

$168.000 \times 0,6\% = 1008.$

Pur considerando la detrazione di Euro 200, il contribuente, nel mese di dicembre, dovrà versare un saldo IMU, a conguaglio sulle prime due rate versate, pari a Euro 336. La terza rata, pertanto, sarà "carica" di tutte le novità che i comuni delibereranno entro il 30 settembre prossimo.

Tuttavia, la convenienza a scegliere tre rate è ancora minore se si tiene conto del fatto che i comuni potrebbero diminuire le aliquote destinate per l'abitazione principale. Se il comune, infatti, dovesse diminuire l'aliquota fino allo 0,2%, a saldo avremmo:

$168.000 \times 0,2\% = 336$

Considerando la detrazione di Euro 200, il contribuente, a saldo, da un lato si ritroverebbe con un credito di euro 178,67 da chiedere a rimborso e, dall'altro, avrebbe versato entro il mese di settembre un importo più alto di quanto effettivamente dovuto a saldo.

Al medesimo risultato di cui sopra, inoltre, si perviene se il comune dispone l'elevazione dell'importo della detrazione per abitazione principale fino a concorrenza dell'imposta dovuta (come previsto dall'art. 13, D.L. n. 201/2011, modificato in sede di conversione del decreto) ovvero se il comune, come previsto dalla lettera f), comma 5, art. 4 del D.L. n. 16/2012 (aggiunto in sede di conversione del decreto) consideri adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizioni che la stessa non risulti locata.

Nel primo caso, il contribuente avrebbe versato il 66% (e non il 50%) di un'imposta che, a saldo, risulterà non dovuta.

Nel secondo caso, invece, avrebbe versato il 66% di un'imposta che, calcolata con le aliquote e le condizioni previste dal decreto "Salva Italia", è piuttosto elevata e che, nel mese di dicembre si sarebbe rivelata nettamente ridotta.

Concludendo, quindi, nonostante l'apparente agevolazione delle tre rate, a parere di chi scrive, la scelta di versare il 50 per cento in acconto e il resto a saldo, resta sempre la più conveniente.