

Da "Il Sole 24 Ore"

Le novità sulla casa L'IMPOSTA COMUNALE.

Il rebus dei conteggi –

- 1 - Assenza di regolamenti comunali

L'immobile del valore imponibile Ici di 300.00 euro e aliquota d'imposta pari 4 per mille. Unico proprietario. L'imposta teoricamente dovuta è pari a 1.200 euro. Da questa imposta deve essere innanzitutto detratta la somma di 103,29 euro. Poi occorre calcolare l'ulteriore detrazione, applicando l'1,33 per mille a 300.000 euro. L'importo ottenuto, pari a 399 euro, deve essere assunto nella misura massima di 200 euro. Per l'effetto, la detrazione effettivamente spettante risulterà pari a 303,29 euro, poiché vi è capienza nell'imposta dovuta. L'imposta netta dovuta sarà quindi pari a 1.200 euro - 303,29 euro = 897 euro (con arrotondamento)

- 2 - Detrazione comunale comprensiva della maggiore detrazione

Immobile del valore imponibile Ici di 200.000 euro e aliquota d'imposta del 4 per mille. Proprietari entrambi i coniugi che vi abitano. L'imposta teoricamente dovuta è pari a 800 euro. La nuova maxi detrazione si ricava così: $200.000 \times 1,33$ per mille = 266 euro, che si assume quindi nella misura massima di 200 euro. La detrazione teoricamente spettante è dunque pari a 103,29 euro + 200 euro = 303,29, che dovrebbe essere ripartita in parti uguali tra i coniugi a prescindere dalle percentuali di possesso. Si supponga che il Comune abbia deliberato una detrazione complessiva, comprensiva di quella statale, sino a 250 euro. Nel caso ipotizzato dunque gli interessati saranno legittimati ad applicare la detrazione più favorevole di 303,29 euro, stabilita dalla legge statale. L'imposta netta complessivamente dovuta sarà quindi pari a 800 euro - 303,29 euro = 497 euro (con arrotondamento)

- 3 - Detrazione comunale incrementativa della detrazione di legge

Immobile del valore imponibile Ici di 200.000 euro e aliquota d'imposta del 4 per mille. Proprietari entrambi i coniugi che vi abitano. L'imposta teoricamente dovuta è pari a 800 euro. La nuova maxi detrazione si ricava così: $200.000 \times 1,33$ per mille = 266 euro, che si assume quindi nella misura massima di 200 euro. La detrazione teoricamente spettante è dunque pari a 103,29 euro + 200 euro = 303,29, che dovrebbe essere ripartita in parti uguali tra i coniugi a prescindere dalle percentuali di possesso. Si supponga che il Comune abbia deliberato una detrazione aggiuntiva di 100 euro per i contribuenti in condizioni di disagio economico e che i contribuenti dell'esempio rientrino in questa situazione. Nel caso ipotizzato, dunque, gli interessati saranno legittimati a sommare la detrazione comunale con quella statale. L'imposta netta complessivamente dovuta sarà quindi pari a 800 euro - 303,29 euro - 100 euro = 397 euro (con arrotondamento)

Nell'Unico e nel 730 verifica solo sulla rata Ici

I controlli sui fabbricati si "fermano" alla richiesta dell'Ici dovuta per l'anno precedente. Sono stati cancellati gli altri controlli programmati dalla Finanziaria 2007, a partire dalle dichiarazioni dei redditi da presentare nel 2008— Unico 730 - (articolo 1, commi 101 e 102, legge 296/2006). La cancellazione è stata disposta dal "collegato fiscale" (articolo 39, comma 1, DL 159/2007). Le norme abrogate della Finanziaria 2007 (commi 101 e 102, articolo 1) prevedevano che, a decorrere dal 2008, si sarebbero dovuti indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali di ciascun fabbricato e che anche i soggetti Ires avrebbero dovuto indicare nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007 dati degli immobili rilevanti ai fini Ici. E' invece rimasta la norma della verifica dei versamenti Ici in sede di controllo delle dichiarazioni dei redditi con successiva comunicazione ai Comuni impositori (articolo 1, comma

103,Finanziaria 2007). Confermato anche l'obbligo di indicare nella dichiarazione, per ogni immobile, l'Ici dovuta per l'anno precedente. La nonna, di cui al comma 104 dell'articolo 1, Finanziaria 2007, era prevista solo per le dichiarazioni presentate nel 2007. Ed è stata modificata, sostituendo le parole "nell'anno 2007" con le parole "a decorrere dall'anno 2007", mettendo così l'obbligo a regime. **T. Mor**

Detrazioni più facili - Abitazione principale esclusa dal calcolo del reddito totale

Esonero – Per chi ha solo rendite fondiari che non superano i 500 euro scompare l'obbligo di presentare la dichiarazione

In sintesi

Il nuovo calcolo

Per il calcolo delle detrazioni per carichi di famiglia il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze. L'eliminazione del reddito virtuale dell'abitazione principale porterà un piccolo aumento delle detrazioni spettanti per carichi di famiglia. La norma ha effetto dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007.

L'esonero

L'esonero dalla dichiarazione dei redditi scatta se alla formazione del reddito complessivo concorrono solo redditi fondiari di terreni e fabbricati di importo complessivo non superiore a 500 euro; l'imposta non è dovuta. La norma ha effetto dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007.

Tonino Morina

La Finanziaria 2008 prevede piccoli sconti Irpef. Tra i nuovi, uno riguarda il reddito della casa che "scompare" dal reddito complessivo del beneficiario ai fini del calcolo delle detrazioni per carichi familiari, e l'altro riguarda l'esonero dalla dichiarazione dei redditi per i contribuenti che sono titolari solo di redditi fondiari di terreni e fabbricati di importo complessivo non superiore a 500 euro. In entrambi i casi, si tratta di novità che hanno effetto dal 2007, e, perciò, a partire dai redditi da dichiarare con il 730/2008 o l'Unico 2008. È stabilito che, al solo fine del calcolo delle detrazioni per carichi di famiglia il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze. L'eliminazione del reddito virtuale dell'abitazione principale disposta dalla Finanziaria 2008 porterà un piccolo aumento delle detrazioni spettanti. Rimane comunque fermo che il reddito della casa adibita ad abitazione principale e delle sue pertinenze deve essere comunque dichiarato tra i redditi dei fabbricati e sommato agli altri redditi eventualmente posseduti dal contribuente per la determinazione del reddito complessivo, successivamente, dal reddito complessivo si sottrae l'importo della rendita catastale dell'abitazione principale e delle sue pertinenze per escludere questo reddito dalla base imponibile Irpef. La novità rileva con esclusivo riferimento al reddito complessivo del soggetto che intende avvalersi del beneficio.

Facciamo un esempio nel caso di due coniugi, che hanno un reddito complessivo di 40mila euro il marito e di 3mila euro la moglie, di cui 750 euro ciascuno per il reddito della casa di abitazione, ai fini delle detrazioni per i familiari a carico, è il solo reddito del marito che si considera al netto dell'imponibile virtuale della casa e che, perciò, si considera pari a 39.250 euro (40mila meno 750). Per la moglie, invece, il reddito complessivo rimane sempre di 3mila euro, al lordo cioè dei 750 euro dell'imponibile relativo alla casa. La novità della "scomparsa" del reddito virtuale della casa non rileva, infatti, sulle modalità di calcolo del reddito complessivo per essere considerati a carico. Perciò, il limite di reddito di 2.840,51 euro previsto per i familiari fiscalmente a carico deve essere riferito al reddito complessivo del familiare, considerato al lordo del reddito imputabile all'abitazione principale e alle sue pertinenze. Al riguardo, l'agenzia delle Entrate, nella circolare 1/E del 9 gennaio 2008, avverte che, se il sostituto d'imposta ha calcolato le detrazioni per lavoro dipendente o per pensione e quello per familiari a carico considerando il reddito complessivo al lordo di quello dell'abitazione principale come comunicatogli dal dipendente, dovrà effettuare

il conguaglio applicando la nuova normativa. Con l'inserimento disposto dalla legge Finanziaria 2008, del comma 2-bis, all'articolo 11 del Testo unico delle imposte sui redditi, Dpr 917/86, è anche disposto che se alla formazione del reddito complessivo concorrono solo redditi fondiari di terreni e fabbricati di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta. Considerato che, come si è detto, la novità introdotta dalla Finanziaria 2008 ha effetto a partire dai redditi dell'anno 2007, i titolari di redditi di terreni e fabbricati per un importo complessivo non superiore a 500 euro, sono esonerati dalla dichiarazione dei redditi. Unico 2008 o modello 730/2008.

Prima abitazione con ICI leggera - Il vantaggio aggiunto dalla Finanziaria 2008 può arrivare fino a 200 euro

L'AZIONE DEI SINDACI - Se è già stata decisa una «ulteriore detrazione» occorre verificare sulla delibera se il beneficio sia cumulabile

In sintesi

Il reddito - La nuova misura si applica a prescindere dal reddito del contribuente.

Esclusioni • Sono esclusi le abitazioni di lusso, le ville e i castelli

Importo e calcoli

- La detrazione è pari all'1,33 per mille del valore catastale dell'immobile
- L'importo massimo fruibile è di 200 euro.
- Se dal calcolo dell'1,33 per mille si ottiene un importo superiore a 200 euro, la detrazione sarà pari a tale cifra.
- Se vi è un immobile pertinenziale all'abitazione tuttavia, l'eventuale eccedenza di detrazione potrà essere scomputata dall'imposta relativa alla pertinenza

PAGINA A CURA DI **Luigi Lovecchio**

A partire da quest'anno, i contribuenti potranno beneficiare di una nuova detrazione ICI per l'abitazione principale. In aggiunta alla detrazione di 103,29 euro prevista nell'articolo 8, comma 2 Dlgsn. 504/92, è stato infatti introdotto dalla Finanziaria 2008 (legge 244/07) un ulteriore abbattimento pari all'1,33 per mille del valore imponibile ICI dell'abitazione principale. Si tratta, peraltro, di una misura a carico del bilancio dello Stato, che provvederà a rimborsare il minor gettito ai Comuni.

Definizione - L'agevolazione spetta per l'unità immobiliare nella quale il contribuente ha la residenza anagrafica. E' tuttavia fatta salva la possibilità di dimostrare che la dimora abituale è in un immobile diverso da quello della residenza anagrafica. Si pensi ad esempio ai trasferimenti per motivi di lavoro.

Modalità di applicazione - La nuova misura si applica a prescindere dal reddito del contribuente. Sono esclusi le abitazioni di lusso, le ville e i castelli. L'importo massimo fruibile è di 200 euro. Questo significa che se dal calcolo dell'1,33 per mille si ottiene un importo superiore a 200 euro, la detrazione sarà pari a tale cifra. In caso di più aventi diritto, l'abbattimento dovrà essere ripartito in parti uguali e non in proporzione alla quota di possesso. L'importo complessivo della detrazione non può eccedere l'ICI dovuta sull'abitazione principale. Se vi è un immobile pertinenziale all'abitazione, tuttavia, l'eventuale eccedenza di detrazione potrà essere scomputata dall'imposta relativa alla pertinenza. L'agevolazione in esame trova automatica applicazione anche agli immobili delle cooperative a proprietà indivisa, assegnati ai soci e da questi adibite ad abitazione principale, e agli immobili assegnati dagli IACP.

I regolamenti comunali – La nuova detrazione pone il problema dell'impatto con le delibere adottate in sede locale. In linea teorica, i comuni possono:

- a) esentare del tutto l'abitazione principale;
- b) elevare la detrazione di legge, per tutti i contribuenti o per categorie di essi, in situazioni di disagio economico - sociale;
- c) disporre una riduzione d'imposta fino al 50%.

E' chiaro che nel primo caso non sussistono problemi di sorta. La terza ipotesi è molto rara (si vedano gli esempi qui sopra). I problemi maggiori si pongono dunque nella seconda fattispecie. Al riguardo, si ritiene che la soluzione debba essere ricercata nel modo in cui è scritta la delibera comunale. Se l'ente ha deliberato che la detrazione di legge, non meglio precisata, è elevata, ad esempio, "a" 250 euro, la lettura più corretta dovrebbe essere quella secondo cui l'importo in questione è comprensivo della nuova maggiore detrazione. Ne consegue che il contribuente dovrà confrontare la detrazione di legge con quella adottata dal Comune e, alla fine, applicare quella più favorevole. E infatti chiaro che il Comune non può in alcun modo ridurre l'agevolazione statale. Se invece l'ente decide di stabilire l'importo incrementale della detrazione, ad esempio elevando l'abbattimento di legge di 100 euro, allora è evidente che si vuole aggiungere lo sconto locale a quello normativo.

Un altro caso "critico" si presenta nell'eventualità in cui il Comune abbia deliberato l'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile concesso in uso gratuito a parenti. In questa ipotesi, la norma di riferimento (articolo 5, lettera e, Dlgs n. 446/97) prevede che l'assimilazione possa essere decisa ai soli fini dell'aliquota ovvero anche affini della detrazione. Se l'assimilazione è stata totale, in assenza di precisazioni, deve ritenersi che il contribuente abbia diritto di applicare anche la nuova detrazione dell'1,33 per mille. Nelle prassi comunali, peraltro, l'estensione della detrazione alle abitazioni "assimilate" viene consentita solo se il soggetto passivo non ha la propria abitazione principale di proprietà nel medesimo Comune. E tuttavia possibile che il Comune modifichi il regolamento, a valere proprio dal 2008, al fine di eliminare, per queste situazioni, il beneficio della maxi detrazione.
