

Manovra, dall'Imu impatto pesante su terreni e fabbricati rurali

La nuova Imposta municipale (Imu) introdotta dalla manovra appena varata dal Governo di Mario Monti avrà un impatto pesante su terreni e fabbricati rurali. Vediamo alcuni esempi, sulla base di un'analisi dell'Ufficio Fiscale della Coldiretti. Il comma 5 del decreto prevede per i terreni agricoli l'incremento da 75 a 120 del coefficiente moltiplicatore per la determinazione della base imponibile. Tale incremento, assieme all'aliquota d'imposta maggiore rispetto all'attuale Ici, "assorbe" il mancato gettito Irpef sui redditi dominicali dei terreni stessi.

Prendiamo ora il caso di un terreno con rendita catastale (dominicale) pari a 1000 euro. Secondo il regime precedente (Ici+Irpef) si pagavano 1.009 euro. Ai 540 euro di Irpef (rendita moltiplicata per 1,80 = 1.800 di imponibile moltiplicato a sua volta x 30% di aliquota media) si aggiungevano i 469 di Ici (rendita moltiplicata per 1,25 e per 75 = 93.750 di imponibile moltiplicato a sua volta x 0,5% di aliquota ordinaria base).

Con il nuovo regime l'Imu si calcola moltiplicando la rendita di 1.000 euro per 1,25 e per 120 (il nuovo coefficiente, portato con emendamento a 110 per lap e coltivatori diretti). Si determina così un imponibile di 150.000 euro che va moltiplicato per 0,76 di aliquota base. Ne viene fuori un'imposta di 1.140 euro. Nel confronto col vecchio regime si verranno così a pagare 131 euro in più.

Nel calcolo del carico impositivo non si è tenuto conto delle addizionali comunali e regionali che aumentano la base di comparazione, e non si è altresì tenuto conto delle franchigie e riduzioni d'imposta a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali che invece la diminuiscono. Si fa presente che nella nuova disciplina sono fatte salve le attuali esenzioni per i terreni montani, mentre viene eliminato qualsiasi riferimento alle franchigie di cui all'art. 9 del decreto Ici (riduzioni d'imposta a favore di Cd e lap).

Passiamo ora ad analizzare l'impatto dell'Imu sui fabbricati rurali. Il comma 8 del decreto istituisce una aliquota ridotta per i fabbricati strumentali agricoli che, in coordinato disposto con l'abrogazione dell'art. 23, comma 1-bis del DL n. 207 del 2008, determina uno specifico obbligo di assoggettamento all'imposta anche dei fabbricati in parola, precedentemente esclusi dall'Ici.

Inoltre, si prevede l'assoggettamento all'Imu anche per i fabbricati ad uso abitativo. Rimane in dubbio l'applicabilità delle nuove misure ai fabbricati per i quali è stata presentata la domanda di variazione di categoria catastale A/6, classe "R", senza attribuzione della rendita nonché per i fabbricati strumentali non accatastati (anch'essi senza rendita).

Vediamo dunque un paio di esempi, anche qui a cura dell'Ufficio Fiscale Coldiretti. Per un fabbricato di categoria D/10 ad uso stalla di superficie di 480 mq. con rendita di euro 3.800, l'imposta si calcola moltiplicando la rendita per il 5% di rivalutazione. Fanno 3.990 euro che

euro che va a sua volta moltiplicato per 0,2% (aliquota ridotta). Ne derivano 478,80 euro arrotondati a 479 euro. In caso l'aliquota venga ulteriormente ridotta dal Comune allo 0,1%, il calcolo sar  di $239.400 \times 0,1 = 239$ euro.

Per una casa di abitazione principale "rurale" di tipo A/3 con rendita catastale di euro 680 si moltiplica la rendita per il 5% di rivalutazione rendita, per 160 (coefficiente moltiplicatore) e per 0,4% (aliquota ridotta). Fanno 456,96 euro, a cui vanno sottratti i 200 euro di riduzione per le abitazioni principali. In tutto si verranno a pagare 256,96 euro.