



COMUNE DI CASTENASO

GUIDA IMU 2015

Cos'è l'IMU

L'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), istituita con l'art. 13 del DL n. 201/2011 e applicata "in via sperimentale" a decorrere dal 1° gennaio 2012, entra a regime con la legge 147/2013, che ha recepito, in parte, le numerose modifiche normative intervenute nel corso del 2013.

L'IMU si applica ai **fabbricati, alle aree fabbricabili e ai terreni agricoli**.

L'abitazione principale e le relative pertinenze (nel numero massimo di una unità per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) **vengono escluse dal pagamento dell'IMU ad eccezione delle case di lusso iscritte nel catasto fabbricati alle categorie A/1, A/8, A/9.**

Sono altresì esclusi dal pagamento dell'IMU i fabbricati rurali strumentali in possesso delle caratteristiche di cui al comma 3 bis art. 9 del DL 557/93 e quindi gli immobili iscritti catastalmente in cat. D/10 o in altra categoria ma con l'annotazione di ruralità.

Per i fabbricati iscritti in catasto e per i terreni agricoli, la base imponibile IMU è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutate rispettivamente del 5% e del 25%, i seguenti moltiplicatori:

CATEGORIE CATASTALI	COEFFICIENTI IMU 2015 APPLICATI SULLA RENDITA CATASTALE
A con esclusione di A/10 - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
C/1	55
A/10	80
D/5	80
D (con esclusione D/5)	65
Terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	75
Altri Terreni agricoli	135

Nella tabella sottostante sono sintetizzate le altre tipologie di immobili e la relativa base imponibile IMU:

ALTRE TIPOLOGIE DI IMMOBILI	BASE IMPONIBILE I.M.U. 2015
Terreno edificabile	Valore venale
Fabbricati di categoria D privi di rendita catastale interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Valore contabile
Fabbricato in corso di Ristrutturazione	Valore venale area edificabile

Con riferimento agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, dal 2014, è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria calcolato ad aliquota standard del 7,6 per mille. I Comuni possono aumentare sino a 3 punti percentuale l'aliquota standard del 7,6 per mille. Il gettito derivante dall'aumento dell'aliquota andrebbe a favore del Bilancio comunale. Il Comune di Castenaso ha scelto di non incrementare l'aliquota mantenendola al 7,6 per mille, invariata rispetto all'anno 2012.

Con riferimento ai terreni edificabili, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, il Comune determina periodicamente i valori medi di mercato. Per l'acconto 2015 si deve applicare il valore orientativo di riferimento delle aree urbanizzate e urbanizzabili approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 76 del 19.06.2014. I valori proposti costituiscono un mero orientamento e quindi non sono da ritenersi vincolanti, nè per il contribuente nè per l'Ufficio Tributi in sede di attività di accertamento.

Inoltre, sempre con riferimento alla base imponibile IMU, si ricorda:

- **la riduzione del 50% della base imponibile** (calcolata sulla rendita catastale propria dell'immobile e non più su quella della classe abitativa più bassa) **per immobili con vincolo di interesse storico artistico** ai sensi dell'art. 10 del DLgs. n. 42/2004;
- **la riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili dichiarati inagibili o inabitabili.**

COSA CAMBIA NEL 2015

Agevolazioni per i contribuenti italiani residenti all'estero

A partire dall'anno 2015 è esente dall'IMU una sola unità immobiliare, non classificata nella categoria catastale A1, A8 e A9, posseduta in Italia a titolo di proprietà o di usufrutto dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che i medesimi siano pensionati nei rispettivi Paesi di residenza e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE) e a patto che l'unità immobiliare non risulti locata o data in comodato d'uso. Alla suddetta unità immobiliare si applica la TASI in misura ridotta di due terzi.

Qualora i contribuenti residenti all'estero non percepiscano la pensione nello Stato di residenza oppure le unità immobiliari possedute in Italia siano locare o date in comodato d'uso, tali immobili sono soggetti a IMU.

COSA ha previsto il Comune di CASTENASO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26 marzo 2015, il Comune di Castenaso ha determinato le aliquote e le detrazioni sintetizzate nella seguente tabella.

Aliquote e detrazioni IMU 2015

Abitazione principale iscritta nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	6 per mille con detrazione di € 200,00 (dall'anno di imposta 2015, per legge, le detrazioni per "figli" non sono più previste)
Immobili produttivi gruppo catastale D (con esclusione dei fabbricati rurali strumentali in categoria D/10)	7,6 per mille
Unità immobiliari locare a canone concordato	8,6 per mille

Unità immobiliari concesse in comodato gratuito a genitori/figli	8,6 per mille
Unità immobiliari di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 che non siano pertinenza dell'abitazione ai sensi dell'art. 13 comma 2 D.L. n. 201/2011.	8,6 per mille
Abitazioni tenute a disposizione	10,6 per mille
Abitazioni non locate/non concesse in comodato/non tenute a disposizione	10,6 per mille
Unità immobiliari concesse in comodato a soggetti diversi dai parenti in linea retta di 1° grado	10,6 per mille
Unità immobiliari locate a canone libero	10,6 per mille
Tutti gli immobili non rientranti nelle precedenti fattispecie	7,6 per mille

Esclusioni dall'IMU 2015 e Assoggettamento a TASI 2015

SONO ESCLUSI DALL'IMU	SONO SOGGETTI A TASI
Fabbricati rurali strumentali (D10)	SI
Abitazione principale – (eccetto quelle in categoria A1, A8 e A9 e relative pertinenze soggette ad IMU)	SI
Pertinenze abitazione principale (C2 – C6 – C7) – Attenzione: una sola per categoria	SI
Unità immobiliari coop. edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari	SI
Abitazione principale e relative pertinenze del coniuge assegnatario della ex casa coniugale ex art. 1, comma 707 comma 1, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147	SI
Una sola unità immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.	SI
Abitazione ed eventuale pertinenza posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani/disabili, che spostano la residenza in istituti di ricovero, a condizione che l'abitazione non risulti locata	SI
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Le unità immobiliari devono essere riportate nel conto economico del bilancio aziendale come rimanenze alla voce C.I.4 al 31.12 dell'anno di accatastamento	SI

Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008.	SI
UNICO IMMOBILE (non in cat. A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale del comparto sicurezza (forze armate, polizia, VV.FF. ecc.), anche in assenza del requisito di dimora e residenza	SI

Quando l'unita' immobiliare e' da considerarsi abitazione principale

Si considera tale l'abitazione dove il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, salvo le deroghe di legge. **Il contribuente può considerare come pertinenza un'immobile per ognuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. L'eventuale ulteriore pertinenza sarà soggetta a IMU e non a TASI.**

Qualora il nucleo familiare abbia dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi nel territorio comunale, l'esenzione IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze, si applica per un solo immobile. In tal caso deve essere presentata dichiarazione IMU (vedere successivo paragrafo "Dichiarazione IMU").

Per le abitazioni principali in categoria **A1, A8 e A9 NON** è prevista l'esenzione da IMU e resta valida la **detrazione di € 200,00** rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione e riconosciuta fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta.

Sono assimilate all'abitazione principale per Legge o per REGOLAMENTO comunale le seguenti fattispecie:

A) l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, **da anziani o disabili** che spostano, dalla predetta abitazione, la propria residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;

B) una sola unita' immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, **dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.**

C) l'EX casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

D) le Unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari;

E) UNICO IMMOBILE (non in cat. A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale del comparto sicurezza (forze armate, polizia, VV.FF. ecc.), anche in assenza del requisito di dimora e residenza.

F) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008.

DICHIARAZIONE IMU

Se dovuta, la dichiarazione deve essere presentata su modello conforme a quello ministeriale approvato con DM 30.10.2012, pubblicato in G.U. n. 258 del 5/11/2012.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1/1/2015 la dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno 2016**.

PRINCIPI GENERALI

Mantengono validità le dichiarazioni ICI e di successione

- La dichiarazione non va presentata per gli immobili regolarmente accatastati e che non ricadono in una delle condizioni successive
- La dichiarazione non è dovuta quando gli elementi sono conoscibili dal Comune

LA DICHIARAZIONE È DOVUTA:

- Quando si determina un diverso ammontare di imposta (es valore aree);
- Riduzioni di imposta;
- Dati non acquisibili tramite catasto;
- Enti non commerciali con uso promiscuo (commerciale e non).

OBBLIGO DICHIARAZIONE

Si indicano di seguito le più frequenti situazioni che generano **OBBLIGO DI DICHIARAZIONE IN MATERIA DI IMU 2015:**

1. Fabbricati di interesse storico o artistico;
2. Abitazioni in possesso del requisito di ruralità art. 9 commi 3 e 6 DL 557/93;
3. Terreni agricoli coltivati – nonché non coltivati – posseduti e condotti da IAP e coltivatori diretti;
4. Immobili in locazione finanziaria (obbligo del locatario);
5. Concessionario aree demaniali;
6. Variazione di valore aree edificabili;
7. Terreno agricolo divenuto area edificabile;
8. Area divenuta edificabile in seguito a demolizione di fabbricato oppure in relazione a fabbricato collabente (F2);
9. Immobile assegnato al socio in via provvisoria da coop edilizia a proprietà divisa;
10. Immobile assegnato a socio coop edilizia a proprietà indivisa;
11. Immobile concesso in locazione da ACER;
12. Immobili esenti ai sensi lettera c), g) ed i) art. 7 comma 1 del D.Lgs. 504/1992;
13. Fabbricato classificabile nella categoria D, non iscritto in catasto, senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato;
14. Riunione o estinzione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
15. Estinzione di diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
16. Parti comuni di edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 codice civile e accatastate in via autonoma, come bene censibile (obbligo dell'amministratore di condominio);
17. Immobile oggetto di multiproprietà (obbligo dell'amministratore di condominio);
18. Immobile posseduto da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
19. Termine situazione di inagibilità/inabitabilità di fabbricato;
20. Nucleo familiare che ha stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale.

ATTENZIONE

Entro il 30 giugno 2015 deve essere presentata, se dovuta, la dichiarazione IMU per l'anno d'imposta 2014. Dall'1 luglio al 30 settembre 2015 la presentazione è subordinata al pagamento della sanzione per ravvedimento pari al 10% del minimo della sanzione prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 504/1992 cioè € 5,00. Dopo il 30 settembre 2015 non sarà più possibile sanare, mediante ravvedimento, l'omessa dichiarazione IMU anno 2014.

Entro il 30/06/2015 deve essere presentata, se dovuta e a **PENA DI DECADENZA** ai sensi dell'art. 2 comma 5 bis della Legge n. 124/2013, apposita dichiarazione, per l'anno d'imposta IMU

2014, attestante il possesso dei requisiti e l'individuazione degli identificativi catastali dei seguenti immobili ai quali si applica il beneficio dell'esenzione IMU:

- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.**
- Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 DPR 24.7.1977, n. 616**
- Unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari;**
- UNICO IMMOBILE (non in cat. A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale del comparto sicurezza (forze armate, polizia, VV.FF. ecc.), anche in assenza del requisito di dimora e residenza.**

L'omessa presentazione della dichiarazione nei termini non è ravvedibile in quanto prevista a pena di decadenza.

SOLO PER ENTI NON COMMERCIALI:

Con l'art. 1, commi da 719 a 721 della legge n.147/2013 viene prevista una specifica disciplina per l'applicazione dell'IMU agli enti non commerciali.

La dichiarazione deve essere presentata **ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA.**

Le indicazioni riportate nelle presenti istruzioni non sono esaustive di tutte le casistiche soggette o esenti da imposta, ma prendono in esame quelle di carattere più frequente. Per casi particolari, è opportuno rivolgersi direttamente all'Ufficio Tributi.

Quando e come si versa l'IMU

L'IMU dovrà essere versata alle seguenti scadenze:

- ❖ **entro il 16 giugno si versa la prima rata**, pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni vigenti per l'anno 2014;
- ❖ **entro il 16 dicembre si versa il saldo**, calcolato sulla base delle aliquote 2015 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

Il contribuente ha la facoltà di pagare l'intero tributo annuale in unica soluzione entro il 16 giugno.

Solo per gli enti non commerciali è previsto il versamento in tre rate, di cui le prime due, entro il 16 giugno e il 16 dicembre, in acconto, di importo pari, ciascuna, al 50 per cento dell'imposta dell'anno precedente e l'ultima, a saldo, entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Il versamento IMU deve essere eseguito utilizzando il modello F24 oppure l'apposito bollettino postale (solo per gli **enti non commerciali** è obbligatorio l'uso del mod. F24).

Il pagamento tramite mod. F24 può essere effettuato dal contribuente, senza commissioni, presso tutti gli sportelli bancari e postali e tramite home banking. Il modello di versamento F24 e le istruzioni per la compilazione sono disponibili presso gli istituti di credito e gli uffici postali.

Il versamento tramite bollettino di conto corrente postale sul ccp 1008857615 valido per tutti i Comuni del territorio nazionale, " intestato a "PAGAMENTO IMU" può essere effettuato presso gli Uffici Postali ovvero tramite servizio telematico gestito da Poste Italiane S.p.A. (su tale conto corrente non è ammesso il versamento tramite bonifico).

I codici da utilizzare sono i seguenti:

Codice Comune di Castenaso: C292

Codici Tributo:

3912	IMU su abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE
3914	IMU per i terreni – COMUNE;
3916	IMU aree fabbricabili – COMUNE
3918	IMU per altri fabbricati – COMUNE
3925	IMU per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO
3930	IMU per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - COMUNE

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributo devono essere esposti nella sezione “SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI” in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna “importi a debito versati” con le seguenti indicazioni:

- nello spazio “codice ente/codice comune” è riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (Castenaso C292), reperibile nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it;
- nello spazio “Acc.” barrare se il pagamento si riferisce all’acconto;
- nello spazio “Saldo” barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio “Numero immobili” indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- nello spazio “Anno di riferimento” deve essere indicato l’anno d’imposta cui si riferisce il pagamento.

In caso di mancato versamento dell’imposta alla scadenza prevista, il contribuente può sanare spontaneamente l’omesso o parziale pagamento del tributo e beneficiare di una riduzione delle sanzioni tramite l’istituto del “**ravvedimento operoso**”.

Anche per il pagamento del ravvedimento si utilizza il modello F24. Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente al tributo dovuto e **NON** devono essere evidenziati separatamente nel modulo F24, mentre è importante **barrare la casella “Ravv” e indicare i codici tributo di interesse**, tra quelli suesposti, oltre all’anno in cui l’imposta avrebbe dovuto essere versata.

Arrotondamenti: le somme dovute per ogni singolo codice tributo vanno arrotondate all’euro, per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

NOTIZIE UTILI

Esempi di calcolo per acconto/saldo IMU 2015

Appartamento concesso in locazione a canone concordato

- aliquota 8,6 per mille
- possesso al 100% per 12 mesi nella condizione di locazione a canone concordato
- fabbricato A/2 con rendita € 520,00 e garage C/6 con rendita € 99,75
- imposta annuale dovuta per il 2015 → $(619,75 + 5\%) \times 160 \times 8,6/1000 = \text{€ } 895,41$

Il tributo sarà versato interamente al COMUNE, in due rate di importo pari al 50% dell’imposta annuale, entro le scadenze del 16 giugno 2015 e del 16 dicembre 2015, utilizzando il **MOD. F24** (o l’apposito bollettino postale) e il **CODICE tributo 3918**.

Immobile produttivo in categoria D – aliquota 7,6 per mille:

- aliquota 7,6 per mille



- **possesso al 100%** per 12 mesi
- **fabbricato D/8 con rendita € 619,75**
- **imposta annuale dovuta per il 2015** → $(619,75 + 5\%) \times 65 \times 7,6/1000 = \text{€ } 321,46$

Il tributo sarà versato interamente allo STATO, in due rate di importo pari al 50% dell'imposta annuale, entro le scadenze del 16 giugno 2015 e del 16 dicembre 2015, utilizzando il **MOD. F24** (o l'apposito bollettino postale) e il **CODICE tributo 3925**.

Attenzione: qualora l'immobile sia posseduto in % diversa, l'importo va rapportato alla % di possesso.

Supporto al calcolo dell'IMU dovuta

Il Comune mette a disposizione sul proprio sito web un calcolatore per agevolare il contribuente nel calcolo del tributo dovuto.

Per tutto quanto qui non riportato occorre rifarsi alle seguenti norme legislative e regolamentari:

- Art. 13 del D.L. 6/12/2011 n. 201 convertito in Legge n. 214 del 22/12/2011 e successive modificazioni e integrazioni;
- Artt. 7, 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 14/03/2011 (Federalismo Fiscale Municipale)
- ART. 4 D.L. n. 16/2012 convertito in legge 44/2012 pubblicata nella G.U. 99 del 28/4/2012 S.O. n. 85;
- DM 30.10.2012, pubblicato in G.U. 258 del 5/11/2012;
- art. 1 comma 380 della legge 24 dicembre 2012, n. 228
- art. 10 DL 35 del 8.4.2013 convertito con modificazioni in legge n. 64 del 6 giugno 2013;
- art. 1 DL 54 del 21 maggio 2013, G.U. 117 del 21.5.2013 convertito con modificazioni in legge n. 85 del 18 luglio 2013
- D.L. 102 del 31 agosto 2013 convertito con modificazioni in legge n. 124 del 28 ottobre 2013
- legge 24 dicembre 2013, n. 147 art. 1 commi da 639 a 730
- Legge n. 80 del 23 maggio 2014
- Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale propria approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 29/5/2012 reperibile sul sito istituzionale.
- Regolamento Comunale per la disciplina della TASI approvato con deliberazione C.C. n. 26 DEL 3/4/2014 reperibile sul sito istituzionale.

Unità Operativa Tributi/Riscossione Coattiva entrate comunali

Piazzetta R. Passarini n.1

Castenaso (Bo)

Telefono: 0516059241-0516059242 nelle giornate di lunedì e venerdì dalle 11,00 alle 13,00

e mail : tributi@comune.castenaso.bo.it;

PEC comune.castenaso@cert.provincia.bo.it

Apertura al pubblico: Mercoledì 8,30 – 13,00

Giovedì 15 – 18,00