



COMUNE DI CASTENASO

GUIDA IMU 2016

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 (con le modifiche apportate dal comma 13 della L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016).**

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 2016 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	A decorrere dall'anno 2016 sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Sono inoltre esenti dall'IMU indipendentemente dalla loro ubicazione, i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.
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. 2016
-----------------------------	-----------------------------



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 2016 si deve applicare il valore orientativo di riferimento delle aree urbanizzate e urbanizzabili approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 159 del 22.12.2015. 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;
- la riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in presenza di determinati requisiti (meglio specificati nel paragrafo "cosa cambia nel 2016")

COSA CAMBIA NEL 2016

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto, con decorrenza 1° gennaio 2016, le seguenti novità in materia di IMU:

➤ **l'abbattimento di imposta del 25 per cento per le abitazioni locatè a canone concordato (commi 53 e 54), i pagamenti dell'IMU (risultanti dall'applicazione delle aliquote di seguito menzionate) sono quindi dovuti nella misura del 75%. L'aliquota da applicare è quella dell'8,6 per mille qualora ricorrano tutti i requisiti di cui alla deliberazione delle aliquote IMU anno 2015; diversamente l'aliquota da applicare sarà quella del 10,6 per mille;**

➤ **la riduzione della base imponibile del 50% per le abitazioni cedute in comodato gratuito a parenti purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni (comma 10):**

a) *il comodato deve essere fra parenti in linea retta di primo grado (genitori- figli);*

b) *l'immobile oggetto di comodato non deve essere di lusso, quindi non deve appartenere ad una delle categorie catastali A1/A8/A9;*

c) *il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato; ciò comporta un onere di € 200,00 per la registrazione più € 16,00 di marche di bollo per ogni quattro pagine di contratto;*

d) *il comodante deve possedere in Italia un solo immobile a uso abitativo (quello concesso in comodato);*



e) il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune;

f) il beneficio può essere riconosciuto anche nel caso in cui, oltre all'immobile concesso in comodato, il comodante possieda, nello stesso Comune, un altro immobile adibito a propria abitazione principale purché non classificato nelle categorie catastali A1, A8, A9.

I requisiti devono essere attestati nel modello di dichiarazione IMU da presentarsi entro il 30 giugno 2017 per l'anno 2016.

➤ **la modifica della disciplina IMU per i terreni agricoli (comma 13):** è stata introdotta l'esenzione IMU per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori professionali iscritti nella previdenza agricola.

➤ **l'esclusione dall'IMU per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica (comma 15);**

➤ **la possibile revisione delle rendite catastali per i fabbricati a destinazione speciale "imbullonati" (commi 21 e 24):** a decorrere dal 1° gennaio 2016 gli intestatari degli immobili di categoria "D" possono chiedere la revisione della rendita catastale al fine di scomputare il valore dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo presentando gli atti di aggiornamento mediante la procedura DOCFA. Per il solo anno 2016, se gli atti di aggiornamento verranno presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali conseguenti avranno efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016. Per gli atti presentati oltre tale termine, le nuove rendite decorreranno dal 1° gennaio dell'anno successivo la messa in atti.

AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO

Riduzione di imposta del 25%:

Dall'anno 2016, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998, l'IMU, determinata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta del 25 per cento. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Aliquota agevolata 0,86%:

E' inoltre confermata per l'anno 2016 l'aliquota agevolata già prevista negli anni scorsi relativamente alle unità immobiliari (ed alle pertinenze annesse) interamente locate – alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni delle proprietà edilizia e quelle dei conduttori - dal soggetto passivo di imposta, purché siano rispettati i seguenti requisiti

a) il titolare del contratto di locazione (locatario) è residente anagraficamente nell'immobile concesso in locazione a canone concordato;

b) il locatario dimora abitualmente a Castenaso per ragioni di lavoro o di studio, purché non abbia già la propria residenza anagrafica nel Comune di Castenaso, ovvero in altro Comune che disti da Castenaso meno di 50 Km.

c) nel caso in cui il contratto di locazione sia sottoscritto in favore di più coinquilini, non legati da rapporti coniugali o di parentela, purché almeno uno degli stessi disponga del requisito dell'abitazione principale;

d) nel caso in cui il contratto di locazione sia intestato a persona che abbia almeno uno dei componenti del nucleo o convivenza residente nell'appartamento, anche qualora dopo la



stipula del contratto l'intestatario sia costretto, da specifici eventi, a vivere lontano dall'abitazione, o sopravvenga il decesso dell'intestatario stesso.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione delle agevolazioni previste per gli immobili locati a canone concordato, con le seguenti modalità:

- nel caso in cui il contribuente sia in possesso dei requisiti previsti per l'applicazione dell'aliquota agevolata 0,86% e della riduzione di imposta del 25% dovrà presentare al Comune, per l'applicazione di entrambe le agevolazioni, esclusivamente l'autocertificazione (il cui modello è reperibile sul sito del Comune di Castenaso) , entro il 31 dicembre dell'anno di imposta.

Le autocertificazioni già presentate hanno valore anche per il 2016 se non sono intervenute variazioni, in caso contrario deve esserne inviata una nuova attestante l'avvenuta variazione.

- nel caso invece in cui il contribuente abbia diritto alla riduzione IMU del 25 per cento ma debba applicare l'aliquota ordinaria 1,06% non avendo i requisiti per potere fruire dell'aliquota ridotta 0,86% (ad esempio perché l'immobile è locato ad una persona giuridica o ad un conduttore diverso da quelli indicati precedentemente), per comunicare il diritto alla riduzione di imposta del 25 per cento dovrà presentare la dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (30 giugno 2017 per l'anno 2016);

AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO

Riduzione del 50% della base imponibile:

La Legge di stabilità per l'anno 2016 ha introdotto la riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti di primo grado in linea retta (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il conduttore deve avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altre abitazioni in Italia (per intero o in parte), con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Il contribuente che, oltre all'abitazione ceduta in comodato e all'eventuale sua abitazione principale ubicata nello stesso Comune, possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa, mantiene il diritto ad applicare l'agevolazione.

Il comodato è un contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detta comodatario, un bene immobile o mobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo. E' possibile applicare l'agevolazione IMU dalla data della stipula del contratto che può avere sia forma verbale che scritta.

Aliquota agevolata 0,86%:

E' confermata per l'anno 2016 l'aliquota agevolata già prevista negli scorsi anni relativamente all'abitazione (ed alle pertinenze ammesse) concessa in uso gratuito ai parenti ed affini di 1° grado in linea retta che la utilizzino come abitazione principale come da risultanze anagrafiche.



Per l'applicazione della sola Aliquota agevolata 0,86% (e non anche dell'agevolazione del 50%) non è richiesta la registrazione del comodato.

Le suddette agevolazioni si applicano in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni richieste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione delle agevolazioni previste per le unità immobiliari concesse in comodato, con le seguenti modalità:

- per quanto riguarda la riduzione della base imponibile IMU al 50%, il contribuente in possesso dei requisiti dovrà presentare al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (30 giugno 2017 per l'anno 2016);
- nel caso di applicazione dell'aliquota ridotta dello 0,86% il contribuente in possesso dei requisiti dovrà presentare al Comune la dichiarazione delle aliquote entro il 31 dicembre dell'anno di imposta.

COSA ha previsto il Comune di CASTENASO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 31 marzo 2016 (delibera di approvazione del bilancio di previsione 2016-2018), il Comune di Castenaso ha mantenuto invariate le aliquote e le detrazioni sintetizzate nella seguente tabella.

Aliquote e detrazioni IMU 2016

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 locatate a canone concordato, qualora ricorrano tutti i requisiti di cui alla deliberazione C.C. n. 18 del 26/03/2015	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 locatate/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 locatate a canone libero	10,6 per mille
Tutti gli immobili non rientranti nelle precedenti fattispecie	7,6 per mille



Esclusioni dall'IMU 2016 e Assoggettamento a TASI 2016

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)	NO (esclusione ai sensi del comma 14 L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
Pertinenze abitazione principale (C2 – C6 – C7) – Attenzione: una sola per categoria	NO (esclusione ai sensi del comma 14 L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
Unità immobiliari coop. edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;	NO (esclusione ai sensi del comma 15 L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
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	NO (esclusione ai sensi del comma 16 L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
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.	NO (esclusione ai sensi della L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
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	NO (esclusione ai sensi della L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
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.	NO (esclusione ai sensi della L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)
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	NO (esclusione ai sensi della L. 208/2015 – Legge di stabilità 2016)

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.**

Per l'anno 2016 l'abitazione principale e le relative pertinenze (come indicate al paragrafo precedente) sono esenti sia da IMU (tranne nel caso in cui rientrino nelle categorie catastali A1, A8 e A9) sia da 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 unita' immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;

E) UNICO IMMOBILE (non in cat. A/1, A/8, A/9) **posseduto e non concesso in locazione**, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

F) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture 22 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'1/1/2016 la dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno 2017**.

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 2016:**

1. Unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (per attestare il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista);
2. Immobili locati a canone concordato, nel solo caso in cui il contribuente non abbia presentato per l'immobile l'autocertificazione (il cui modello predisposto dal Comune è stampabile dal sito del Comune di Castenaso) non avendo i requisiti richiesti per potere fruire dell'aliquota ridotta (per comunicare il diritto all'applicazione delle riduzione di imposta del 25%);
3. Fabbricati di interesse storico o artistico (per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione);
4. Abitazioni in possesso del requisito di ruralità art. 9 commi 3 e 6 DL 557/93;
5. Terreni agricoli coltivati – nonché non coltivati – posseduti e condotti da IAP e coltivatori diretti;
6. Immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
7. Immobili in locazione finanziaria (obbligo del locatario);
8. Concessionario aree demaniali;
9. Variazione di valore aree edificabili;
10. Terreno agricolo divenuto area edificabile;
11. Area divenuta edificabile in seguito a demolizione di fabbricato oppure in relazione a fabbricato collabente (F2);
12. Immobile assegnato al socio in via provvisoria da coop edilizia a proprietà divisa;
13. Immobile assegnato a socio coop edilizia a proprietà indivisa;
14. Immobile concesso in locazione da ACER;
15. Immobili esenti ai sensi lettera c), g) h) ed i) art. 7 comma 1 del D.Lgs. 504/1992;
16. Fabbricato classificabile nella categoria D, non iscritto in catasto, senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato;
17. Riunione o estinzione di usufrutto, estinzione di diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie se tali variazioni non sono state dichiarate in catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
18. immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);
19. 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);
20. Immobile oggetto di multiproprietà (obbligo dell'amministratore di condominio);



21. Immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
22. Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione);
23. Nucleo familiare che ha stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale;
24. Immobili che hanno perso o acquistato il diritto all'esenzione dell'IMU
25. Immobili assegnati dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
26. Unità immobiliare posseduta 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 titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, non locata o data in comodato d'uso;
27. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
28. Immobile posseduto a titolo di proprietà od usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata (per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista).

LA DICHIARAZIONE NON DEVE ESSERE PRESENTATA:

- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti Notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- Per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.

ATTENZIONE

Entro il 30 giugno 2017 deve essere presentata, se dovuta, la dichiarazione IMU per l'anno d'imposta 2016. Dall'1 luglio al 30 settembre 2016 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 2016 non sarà più possibile sanare, mediante ravvedimento, l'omessa dichiarazione IMU anno 2015.

Entro il 30/06/2017 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 2016, 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 (non immobiliare di gestione) 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 2015;
- ❖ **entro il 16 dicembre si versa il saldo**, calcolato sulla base delle aliquote 2016 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 2016

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 2016 → $(619,75 + 5\%) \times 160 \times 8,6/1000 \times 75/100 = \text{€ } 671,56$

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
- L. 208/2015
- 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

