



COMUNE DI CASTENASO

GUIDA IMU 2019

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 inoltre esclusi dal pagamento dell'IMU i seguenti immobili soggetti a TASI:

- **i fabbricati rurali strumentali** in possesso delle caratteristiche di cui al comma 3 bis art. 9 del DL n. 557/93 convertito, con modificazioni, dalla legge 26/02/1994 n. 133 e quindi gli immobili iscritti catastalmente in cat. D/10 o in altra categoria ma con l'annotazione di ruralità;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

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 2019 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 inusucapibile.
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.MU. 2019
Terreno edificabile	Valore venale
Fabbricati di categoria D privi di rendita catastale interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Valore contabile <i>(calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze)</i>
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. Tali valori, costituendo un mero orientamento, non sono da ritenersi vincolanti, né per il contribuente né per l'Ufficio Tributi in sede di attività di accertamento. Per l'acconto 2019, qualora non venga adottato, entro il 31/05/2019, apposito provvedimento della Giunta Comunale, i valori orientativi di riferimento delle aree urbanizzate e urbanizzabili sono quelli approvati con deliberazione G.C. n. 148 del 29.11.2016; per il saldo del 16/12/2019, il contribuente potrà provvedere all'eventuale conguaglio assumendo a riferimento i valori che saranno determinati dalla Giunta Comunale con proprio atto successivamente al 31/05/2019.

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 e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in uno stato di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'inagibilità dell'immobile deve essere conseguenza di un accadimento imprevisto o casuale; non sono pertanto in nessun caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi. Ai sensi dell'art. 13 c. 3 lett. b) DL n. 201/2011 l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva di cui al DPR n. 445/2000;
- **la riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in presenza di determinati requisiti** (meglio specificati nella sezione denominata **"AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO"**);
- **la riduzione del 25% della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato in presenza di determinati requisiti** (meglio specificati nella sezione denominata **"AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO"**);

AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO

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 comodatario deve avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato (*contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detta comodatario, l'immobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo*) deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Può trattarsi sia di contratto verbale sia di contratto scritto; nel primo caso, la registrazione potrà essere effettuata presentando a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate:

1. il modello di richiesta di registrazione (*modello 69*) in duplice copia, nel quale, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato"
2. ricevuta del pagamento di € 200 per l'imposta di registro, effettuato con modello F23 (*codice tributo 109T*).

Nel secondo caso, (*contratto di comodato in forma scritta*) è inoltre dovuta l'imposta di bollo, che è assolta con i contrassegni telematici (*ex marca da bollo*) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di € 16 ogni 4 facciate scritte e comunque, ogni 100 righe.

- 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. Il comodante può possedere altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa.
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Dall'anno 2019 il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, purché in presenza di figli minori.

Aliquota agevolata 8,6 per mille

E' confermata per l'anno 2019 l'aliquota agevolata dell'8,6 per mille relativamente all'abitazione (*e alle pertinenze ammesse*) concessa in uso gratuito ai parenti e affini di 1° grado in linea retta, che la utilizzino come abitazione principale come da risultanze anagrafiche; l'agevolazione (*se debitamente dichiarata*) decorre dalla data di stipula del contratto.

L'applicazione della sola aliquota agevolata dell'8,6 per mille non richiede la registrazione del comodato.

Entrambe le agevolazioni summenzionate sono riconosciute in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni richieste, considerando come proratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per un numero di giorni superiore alla metà.

Quando occorre la dichiarazione

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

- qualora il contribuente sia in possesso dei requisiti per poter usufruire sia dell'aliquota

agevolata dell'8,6 per mille sia della riduzione della base imponibile del 50%, dovrà essere presentata al Comune, a pena di decadenza, esclusivamente, l'apposita autocertificazione per l'applicazione dell'aliquota agevolata, utilizzando il modello, predisposto dall'Ufficio Tributi, reperibile sul sito istituzionale dell'Ente, entro il 31 dicembre dell'anno in cui si è verificato il possesso dei requisiti.; in tal modo, il contribuente assolve anche all'obbligo dichiarativo in ordine all'applicazione della riduzione del 50%. Le autocertificazioni presentate in passato hanno valore anche per il 2019 se non sono intervenute variazioni; in caso contrario, deve essere trasmessa la debita rettifica. Nel caso in cui non sia stato presentato il modulo per l'applicazione dell'aliquota agevolata entro il termine summenzionato del 31 dicembre, il contribuente potrà comunque godere della sola agevolazione del 50% se presenterà la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il fatto che determina l'obbligo dichiarativo (30 giugno 2020, qualora il possesso dei requisiti si manifesti nel 2019). Al venir meno dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione del 50%, il contribuente è tenuto a comunicare all'Ufficio tale informazione presentando, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la cessazione dei requisiti, la dichiarazione di variazione IMU sul modello ministeriale.

- qualora il contribuente sia in possesso dei requisiti per poter usufruire solo dell'aliquota agevolata dell'8,6 per mille, dovrà essere presentata al Comune, a pena di decadenza, l'apposita autocertificazione, utilizzando il modello, predisposto dall'Ufficio Tributi, reperibile sul sito istituzionale dell'Ente, entro il 31 dicembre dell'anno in cui si è verificato il possesso dei requisiti. Le autocertificazioni presentate in passato hanno valore anche per il 2019 se non sono intervenute variazioni; in caso contrario, deve essere trasmessa la debita rettifica.

AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO

La Legge Finanziaria per il 2016 (*commi 53 e 54*) ha previsto l'abbattimento di imposta del 25% per le abitazioni locate a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 e art. 5 commi 1 e 2 della Legge n. 431/1998. 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 2012 annualmente prorogata; diversamente, l'aliquota da applicare è quella del 10,6 per mille.

Aliquota agevolata 8,6 per mille

E' confermata per l'anno 2019 l'aliquota agevolata dell'8,6 per mille relativamente alle unità immobiliari di categoria catastale A (*escluso A10*) e pertinenze annesse interamente locate dal soggetto passivo di imposta a persona fisica a titolo di abitazione principale, alle condizioni definite negli accordi tra le Organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/1998, purché siano rispettati i seguenti requisiti:

a) i contratti devono avere una durata non inferiore a 3 anni

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

c) 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.

d) 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;

e) 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.

Entrambe le agevolazioni summenzionate sono riconosciute in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni richieste, considerando come proratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per un numero di giorni superiore alla metà.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per il riconoscimento delle agevolazioni previste per le unità immobiliari locate a canone concordato, con le seguenti modalità:

- qualora il contribuente (*locatore*) sia in possesso dei requisiti per poter usufruire sia dell'aliquota agevolata dell'8,6 per mille sia della riduzione della base imponibile del 25%, dovrà essere presentata al Comune, a pena di decadenza, esclusivamente, l'apposita autocertificazione per l'applicazione dell'aliquota agevolata, utilizzando il modello, predisposto dall'Ufficio Tributi, reperibile sul sito istituzionale dell'Ente, entro il 31 dicembre dell'anno in cui si è verificato il possesso dei requisiti.; in tal modo, il contribuente assolve anche all'obbligo dichiarativo in ordine all'applicazione della riduzione del 25% (*correlativamente, la presentazione del modello di cessazione dell'aliquota agevolata conseguente al recesso del contratto di locazione assolve, automaticamente, anche all'obbligo dichiarativo connesso alla decadenza dal beneficio del 25%*). Le autocertificazioni presentate in passato hanno valore anche per il 2019 se non sono intervenute variazioni; in caso contrario, deve essere trasmessa la debita rettifica. Nel caso in cui non sia stato presentato il modulo per l'applicazione dell'aliquota agevolata entro il termine summenzionato del 31 dicembre, il locatore potrà comunque godere della sola agevolazione del 25% se presenterà la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il fatto che determina l'obbligo dichiarativo (*30 giugno 2020, qualora il possesso dei requisiti si manifesti nel 2019*), allegando copia del contratto di locazione oltre all'eventuale attestazione delle Organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini. Al venir meno dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione del 25%, il contribuente è tenuto a comunicare all'Ufficio tale informazione presentando, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la cessazione dei requisiti, la dichiarazione di variazione IMU sul modello ministeriale.

- qualora il contribuente sia in possesso dei requisiti per poter usufruire solo della riduzione della base imponibile del 25% e non dell'aliquota agevolata dell'8,6 per mille (*ad esempio perché l'immobile è locato ad una persona giuridica o ad un conduttore diverso da quelli indicati precedentemente o perché l'immobile è stato locato a canone concordato ai sensi dell'art. 5 c. 1 – contratti di locazione di natura transitoria*), dovrà essere presentata al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il fatto che determina l'obbligo dichiarativo (*30 giugno 2020, qualora il possesso dei requisiti si manifesti nel 2019*), allegando copia del contratto di locazione oltre all'eventuale attestazione delle Organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

COSA E' CAMBIATO DAL 2018

Contratti di locazione a canone concordato – attestazione rilasciata dalle Organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori

I proprietari che hanno stipulato contratti di locazione a canone concordato, a far data dal 09 ottobre 2017, senza l'assistenza delle Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini firmatarie dell'accordo territoriale del 26.09.2017 vigente per la Città metropolitana di Bologna, **al fine di fruire delle agevolazioni IMU (aliquota 0,86% e riduzione di imposta del 25%), devono acquisire l'attestazione di rispondenza** del contenuto economico e normativo del contratto a quanto previsto dall'accordo territoriale. **L'attestazione**, che deve essere rilasciata congiuntamente da due delle Organizzazioni Sindacali firmatarie dell'accordo, di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori, **non è invece richiesta per i contratti concordati stipulati fino al 08 ottobre 2017**. L'obbligo è stato introdotto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017; le modalità di attestazione sono state definite dalle Organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori con l'accordo locale applicabile nel territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto il 26 settembre 2017 e integrato con successivo protocollo d'intesa del 28 febbraio 2018.

COSA ha previsto il Comune di CASTENASO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 20 dicembre 2018 (*delibera di approvazione del bilancio di previsione 2019-2021*), il Comune di Castenaso ha mantenuto invariate le aliquote e le detrazioni sintetizzate nella seguente tabella.

Aliquote e detrazioni IMU 2019

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 locate 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 locate/non concesse in comodato/non tenute a disposizione	10,6 per mille
Abitazioni (e pertinenze annesse) concesse in comodato a soggetti diversi dai parenti in linea retta di 1° grado	10,6 per mille
Abitazioni (e pertinenze annesse) locate a	10,6 per mille

canone libero	
Tutti gli immobili non rientranti nelle precedenti fattispecie (terreni agricoli, aree edificabili, unità immobiliari, locate e non, di cat. catastale A10, B, C1, C3, D)	7,6 per mille

Esclusioni dall'IMU 2019 e Assoggettamento a TASI 2019

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,	NO (esclusione ai sensi della L. 208/2015 –

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	Legge di stabilità 2016)
---	--------------------------

Quando l'unità immobiliare è 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 unico immobile per ognuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. L'eventuale ulteriore pertinenza sarà soggetta a IMU.

Per l'anno 2019 l'abitazione principale e le relative pertinenze come sopra individuate 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 paragrafo successivo "Dichiarazione IMU"*).

Le agevolazioni si applicano ad una sola abitazione principale per ogni nucleo familiare anche nel caso in cui uno dei due immobili non sia direttamente adibito ad abitazione principale ma rientri tra le fattispecie equiparate; se, per esempio, uno dei due coniugi ha il possesso e la dimora abituale con residenza anagrafica in un'abitazione e l'altro coniuge è dipendente delle forze dell'ordine e possiede un'altra abitazione nello stesso Comune, l'esenzione può essere applicata ad uno solo dei due immobili, mentre l'altro sarà soggetto ad 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; si rammenta che la detrazione va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

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

A) l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, 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 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.

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 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 DLgs. n. 139/2000, 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'1/1/2018 la dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno 2019**.

PRINCIPI GENERALI

- ◆ Mantengono validità le dichiarazioni ICI e di successione
- ◆ La dichiarazione non va presentata per gli immobili regolarmente accatastrati 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 2019:

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% nei casi meglio specificati nella sezione denominata *“AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO”*;
2. Immobili locati a canone concordato per attestare il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 25% nei casi meglio specificati nella sezione denominata *“AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO”*;
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 n. 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 DLgs. 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;
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 DLgs. n. 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 2019** deve essere presentata, se dovuta, la dichiarazione IMU per l'anno d'imposta 2018. Dall'1 luglio al 30 settembre 2019 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 2019 non sarà più possibile sanare, mediante ravvedimento, l'omessa dichiarazione IMU anno 2018.

Entro il 30/06/2019 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 2018, 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.**

Con riferimento ai summenzionati immobili, l'omessa presentazione della dichiarazione nei termini di legge 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 (17 giugno per l'anno 2019) 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 2018;
- ❖ **entro il 16 dicembre si versa il saldo**, calcolato sulla base delle aliquote 2019 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**”.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

(art. 13 Dlgs. n. 472/1997 e successive modificazioni)

Con il ravvedimento operoso il contribuente può rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (*questionari o accertamenti già notificati*).

Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all’imposta dovuta (*NON devono essere evidenziati separatamente nel modulo F24*), mentre è importante **barrare la casella “Ravv”, indicare i codici tributo di interesse**, tra quelli suesposti, oltre all’anno in cui l’imposta avrebbe dovuto essere versata.

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

Ravvedimento per omesso versamento:

- ◆ Nel caso di versamento effettuato entro il 14° giorno successivo alla scadenza si applica la sanzione dello 0,1% dell’imposta omessa per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*)
- ◆ Nel caso di versamento effettuato tra il 15° ed il 30° giorno successivo alla scadenza si applica la sanzione dell’1,5% dell’imposta omessa per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*)

- ◆ Nel caso di versamento effettuato tra il 31° ed il 90° giorno successivo alla scadenza si applica la sanzione dell'1,67% dell'imposta omessa per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*)
- ◆ Nel caso di versamento effettuato tra il 91° giorno successivo alla scadenza e il termine previsto per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno in cui l'imposta doveva essere versata (*entro il 30 giugno 2020 per l'anno 2019*) si applica la sanzione del 3,75% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*)

Perché si perfezioni il ravvedimento è necessario che entro il termine previsto avvenga il pagamento dell'imposta o della differenza di imposta dovuta, degli interessi legali sull'imposta (*), maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito e della sanzione sull'imposta versata in ritardo.

(*) Saggio degli interessi legali:

0,3%	dal 01/01/2018 al 31/12/2018	D.M. 13/12/2017
0,8%	dal 01/01/2019	D.M. 12/12/2018

NOTIZIE UTILI

Esempi di calcolo per acconto/saldo IMU 2019

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 2019 → $(619,75 + 5\%) \times 160 \times 8,6/1000 \times 75/100 = \text{€ } 671,56$

Il tributo sarà versato interamente al COMUNE, in due rate di importo pari al 50% dell'imposta annuale, entro le scadenze del 17 giugno 2019 e del 16 dicembre 2019, 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 2019 → $(619,75 + 5\%) \times 65 \times 7,6/1000 = \text{€ } 321,46$

Il tributo sarà versato interamente allo STATO, in due rate di importo pari al 50% dell'imposta annuale, entro le scadenze del 17 giugno 2019 e del 16 dicembre 2019, 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 DL 6/12/2011 n. 201 convertito in Legge n. 214 del 22/12/2011 e ss.mm.ii.;

- artt. 7, 8 e 9 del DLgs. n. 23 del 14/03/2011;
- art. 4 del DL n. 16/2012 convertito in Legge n. 44/2012;
- 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 del DL n. 35 dell'8.4.2013 convertito con modificazioni in Legge n. 64 del 6 giugno 2013;
- art. 1 del DL n. 54 del 21 maggio 2013, convertito con modificazioni in Legge n. 85 del 18 luglio 2013;
- DL n. 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;
- Legge n. 208/2015;
- Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale propria approvato con deliberazione consiliare n. 28 del 29/5/2012 reperibile sul sito istituzionale.
- Regolamento Comunale per la disciplina della TASI approvato con deliberazione consiliare 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 15,00 – 18,00