



CITTA' DI CASTENASO
Città Metropolitana di Bologna
P.zza Bassi n. 1 – 40055 Castenaso

AREA BILANCIO CONTROLLO DI GESTIONE E TRIBUTI
U.O. TRIBUTI

IMU 2024

(IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 art. 1 commi da 739 a 783)

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli). L'imposta si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

L'IMU non si paga per l'abitazione principale del soggetto passivo di imposta e per gli immobili ad essa equiparati dalla legge o dal regolamento IMU comunale, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9 che rimangono assoggettati all'imposta.

CONFERMA ALIQUOTE E DETRAZIONI:

Per l'anno 2024 il Comune di Castenaso ha confermato le medesime aliquote e detrazioni dell'anno 2023.

COSA CAMBIA NEL 2024:

Novità introdotte dalla Legge di bilancio 2024 in tema di Esenzione IMU Enti non commerciali

L'art. 1, comma 759, lettera g) della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 dispone che sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti e utilizzati da Enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste all'articolo 7, comma 1 lettera i) del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 (attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o di culto).

I requisiti per lo svolgimento delle attività con modalità non commerciali sono definiti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 200 del 19 novembre 2012.

L'art. 1, comma 71, della Legge 213/2023 (norma interpretativa contenuta nella legge di bilancio 2024), prevede che l'esenzione si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad un altro Ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504 del 1992, con modalità non commerciali.

La norma prevede inoltre che gli immobili si intendono utilizzati, quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

SONO SOGGETTI AL PAGAMENTO DELL'IMU

- coloro che possiedono immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, come proprietari oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- coloro che possiedono un'abitazione principale classificata nelle categorie catastali **A1, A8 o A9**;
- il genitore affidatario dei figli, per la casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice (**se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9**);
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto (**se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9**);
- l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e **nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.**

ABITAZIONE PRINCIPALE:

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale del soggetto passivo d'imposta e le relative pertinenze, e per gli immobili ad essa equiparati e le relative pertinenze, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 209/2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, comma 741, lettera b) della legge n. 160/2019, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'immobile in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale è pertanto escluso da IMU a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

Abitazione principale in categoria A/1, A/8 o A/9

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A/1, A/8 o A/9, sono invece soggetti ad IMU. Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale.

La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Immobili equiparati all'abitazione principale

Sono equiparati all'abitazione principale ai fini delle agevolazioni IMU i seguenti immobili:

- l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di

- ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. Nel caso di possesso di più abitazioni, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola di esse;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto;
 - la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso (*);
 - un solo 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 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. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto.

(*) CASA CONIUGALE/FAMILIARE ASSEGNATA AL GENITORE AFFIDATARIO

La nuova IMU ha introdotto, a partire dal 01/01/2020, **la figura del “genitore affidatario” in sostituzione del “coniuge assegnatario”**.

La normativa considera abitazione principale «la casa familiare assegnata al **genitore affidatario** dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso».

L'Ifel, Istituto per la finanza e l'economia locale, nelle Faq sulla nuova IMU del 6 marzo 2020 ricorda che le disposizioni in merito all'**assegnazione della casa familiare riguardano i figli minori** (articolo 337-sexies Codice civile) e i **figli maggiorenni portatori di handicap grave** (articolo 337-septies Codice civile). **L'assimilazione non opera, invece, in presenza di figli maggiorenni** non economicamente autosufficienti, per i quali il mantenimento della casa familiare avviene non in virtù della qualifica di “genitore affidatario”, ma in ragione degli obblighi economico patrimoniali dei genitori, a nulla rilevando che si tratti di figli fiscalmente “a carico” (vedasi anche quanto indicato con riferimento ai figli maggiorenni, dalla Cassazione n. 10204/2019).

Conseguentemente, in relazione all'assegnazione della casa familiare all'ex coniuge, in assenza di figli o con figli maggiorenni, il proprietario dell'immobile non assegnatario, non avendo ivi la **residenza né la dimora abituale, dovrà pagare l'IMU con l'aliquota del 7,6 per mille**.

LA BASE IMPONIBILE IMU

La base imponibile IMU è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.

L'IMU si calcola moltiplicando la base imponibile per l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Il valore dei fabbricati

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire

dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Il valore dei fabbricati è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto rivalutate del 5 per cento i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

Fabbricati di interesse storico

Sono gli immobili dichiarati dal Ministero per i Beni e le Attività culturali “**di particolare interesse storico ed artistico**” e fanno parte dei beni culturali". Il riconoscimento dell'interesse storico artistico si concretizza nell'imposizione di un **vincolo diretto sull'immobile**, che la Soprintendenza notifica al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del fabbricato ai sensi degli articoli 10-13-14-15 del D.Lgs.42/2004; dal 2012 sono assoggettati all'IMU sul valore catastale effettivo, ridotto del 50%; **la base imponibile sarà quindi determinata applicando alla rendita catastale rivalutata il coefficiente previsto per la specifica categoria e operando l'abbattimento del 50%.**

Fabbricati inagibili o inabitabili

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

L'inagibilità deve consistere in un accertato degrado fisico sopravvenuto (es. immobile diroccato, pericolante o fatiscente) **o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.** Non si considera inagibile il fabbricato interessato da lavori di ristrutturazione in corso d'opera e/o da interventi edilizi.

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 ai sensi del testo unico di cui al DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Per ulteriori dettagli si rinvia all'art.6 del vigente regolamento comunale IMU.

Il valore delle aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. La base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi)

determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

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 2024, 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 16/12/2024, il contribuente potrà provvedere all'eventuale conguaglio assumendo a riferimento i valori che saranno determinati dalla Giunta Comunale con proprio atto.

Fabbricati oggetto di interventi edilizi

Nel caso di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere a), e b), del D.P.R. n. 380/2001, l'imposta deve essere calcolata sulla base della rendita catastale dell'immobile oggetto dell'intervento.

In caso degli interventi edilizi di maggiore entità, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori edilizi, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato oggetto dell'intervento è comunque utilizzato.

Il valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

PERIODO DI POSSESSO

L'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il tributo è versato in autoliquidazione dal contribuente conteggiando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile ed al verificarsi delle condizioni previste per l'applicazione delle agevolazioni; conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'IMU che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

ALIQUOTE IMU 2024

Per l'anno 2024 il Comune di Castenaso ha confermato le medesime aliquote e detrazioni dell'anno 2023; in specifico:

- 1. Aliquota 6 per mille (0,6%)** per abitazione principale (*e fattispecie assimilate per legge o regolamento*) iscritta nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze:
 - per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente;
 - per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

- alle fattispecie summenzionate è riconosciuta la sola detrazione di 200 euro prevista dalla legge, da rapportare al periodo di possesso e al numero di soggetti titolari di diritti reali sul bene nello stesso residenti e dimoranti. Tale detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR n. 616/1977;

2. Aliquota 10,6 per mille (1,06%) per:

- a) l'unità immobiliare (*di categoria catastale A, escluso A10*) tenuta a disposizione intendendosi per tale quella arredata ed idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore, persona fisica o giuridica, (*a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria*) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo (*nel caso di possessore persona fisica*) la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, anche se non di sua proprietà.
- b) l'unità immobiliare (*di categoria catastale A, escluso A10*) non locata, intendendosi per tale quella non arredata e non idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento, non tenuta a disposizione dal possessore, persona fisica o giuridica, (*a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria*), per uso personale diretto, non locata con contratto registrato e non data in comodato a terzi.
- c) l'unità immobiliare (*di categoria catastale A, escluso A10*), posseduta (*a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria*) da persona fisica o giuridica ceduta in comodato:
 - a soggetti terzi **diversi** da parenti in linea retta fino al 1° grado e **relative pertinenze annesse** e specificatamente indicate nel contratto (*ivi compreso il comodato verbale*)
 - **a parenti in linea retta fino al 1° grado**, che non la utilizzano quale loro abitazione principale come definita alle lettere b) e c) del comma 741 art. 1 della Legge n. 160/2019 e **relative pertinenze annesse** e specificatamente indicate nel contratto (*ivi compreso il comodato verbale*)
- d) l'unità immobiliare (*di categoria catastale A, escluso A10*), posseduta (*a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria*) da persona fisica o giuridica, concessa in locazione a canone libero e **relative pertinenze annesse** e specificatamente indicate nel contratto.
- e) l'unità immobiliare (*di categoria catastale A, escluso A10*), posseduta (*a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria*) da persona fisica o giuridica, locata ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 431/1998 e **relative pertinenze annesse** e specificatamente indicate nel contratto.

3. Aliquota 8,6 per mille (0,86%) per:

- a) l'unità immobiliare (*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:
 - i contratti devono avere una durata non inferiore a 3 anni
 - il titolare del contratto di locazione (*locatario*) è residente anagraficamente nell'immobile concesso in locazione a canone concordato;
 - 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.
 - 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;

- 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.

L'agevolazione decorre in ogni caso dalla data di residenza anagrafica (*o ulteriori fattispecie summenzionate*) del locatario, se la dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti da parte del locatore soggetto passivo d'imposta è tempestivamente presentata al Comune, secondo le modalità e i termini più avanti specificati.

Non è riconosciuto il beneficio dell'aliquota agevolata dell'8,6 per mille (0,86%) alle unità immobiliari locate ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 431/1998 (*contratti di locazione di natura transitoria*), per le quali deve applicarsi l'aliquota del 10,6 per mille (1,06%);

b) l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) e pertinenze annesse concesse dal possessore, a titolo di proprietà o altro diritto reale, in uso gratuito, a parenti in linea retta fino al 1° grado, che la utilizzano quale loro abitazione principale, come da risultanze anagrafiche; l'agevolazione decorre in ogni caso dalla data di residenza anagrafica del comodatario se la dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti da parte del comodante soggetto passivo d'imposta è tempestivamente presentata al Comune secondo le modalità e i termini di seguito specificati.

- di stabilire, per finalità connesse ai dovuti accertamenti, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata dell'8,6 per mille di cui alle precedenti lettere **a)** e **b)**, l'obbligo per i soggetti passivi di presentare al Comune dichiarazione sostitutiva di notorietà (*utilizzando il modello, predisposto dall'Ufficio Tributi, reperibile sul sito istituzionale dell'Ente*) attestante il possesso dei requisiti, **a pena di decadenza**, entro il 31/12/2024, **esclusivamente per situazioni venutesi a creare nel corso del 2024 o se antecedenti, solo nel caso di variazioni**, dando atto che, ove la comunicazione di cui sopra non venga presentata entro il termine decadenziale, si procederà al recupero della differenza dell'imposta (*calcolata con l'aliquota del 10,6 per mille*) con sanzioni e interessi;

c) le unità immobiliari, possedute da persona fisica o giuridica, **di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 che non siano pertinenza dell'abitazione principale** ai sensi dell'art. 1 comma 741 della Legge n. 160/2019;

4. Aliquota 9 per mille (0,9%) per i terreni agricoli, anche se incolti

5. Esenzione per i 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;

6. Aliquota 1 per mille (0,1%) per i fabbricati rurali ad uso strumentale dell'agricoltura di cui all'art. 9 comma 3 – bis del DL. n. 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133/1994, e successive modifiche ed integrazioni che risultino iscritti al catasto edilizio urbano in categoria D/10 o, nel caso di diversa categoria, sia presente l'attestazione di ruralità nel certificato catastale (visura)

7. Aliquota 8,6 per mille (0,86%) per:

- immobili di categoria catastale D, **locati e non**

8. Aliquota 7,6 per mille (0,76%) per:

- aree edificabili
- unità immobiliari, locate e non, iscritte nelle categorie catastali A10, B, C1, C3
- immobili di categoria C/2 strumentali all'attività d'impresa e possedute, a titolo di proprietà o altro diritto reale, dall'impresa che le utilizza
- tutti gli immobili non rientranti nelle precedenti fattispecie

AGEVOLAZIONI PER IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

L'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998 è ridotta al 75 per cento (abbattimento del 25%).

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 (articolo e comma sono indicati nel contratto di locazione).

Aliquota agevolata 8,6 per mille (0,86%)

E' confermata l'aliquota agevolata già prevista negli scorsi anni 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 qualora ricorrano 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.

Diversamente, l'aliquota da applicare è quella del 10,6 per mille.

Entrambe le agevolazioni summenzionate (riduzione d'imposta e aliquota agevolata) sono riconosciute 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 un numero di giorni superiore alla metà.

Attestazione di rispondenza del contratto di locazione agli accordi:

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

Dichiarazioni:

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

la seguente 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 (Servizi – Esplora per categoria – Tributi, finanze e contravvenzioni – Pagare tributi IMU – Modulistica), 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 2024 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%. Per poter usufruire solo della riduzione della base imponibile del 25%, non sussiste alcun obbligo dichiarativo ai sensi del DL "Crescita" n. 34/2019.

AGEVOLAZIONI PER ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO

Riduzione della base imponibile IMU del 50%

E' ridotta al 50 per cento la base imponibile IMU delle unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il comodatario deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altre abitazioni in Italia, 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.

L'agevolazione si estende, dal 2019, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

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 dalla data della sottoscrizione del contratto che può avere sia forma verbale sia scritta.**

Aliquota agevolata 8,6 per mille (0,86%)

Con deliberazione C.C. n. 94 del 21/12/2021, è confermata l'aliquota agevolata dell'8,6 per mille relativamente all'abitazione (e alle pertinenze annesse) concessa in uso gratuito ai parenti 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.

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

Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'aliquota ridotta dello 0,86% presentando la dichiarazione delle aliquote, a pena di decadenza,

entro il 31 dicembre 2024. La modulistica è reperibile nella sezione Servizi – Esplora per categoria – Tributi, finanze e contravvenzioni – Pagare tributi IMU – Modulistica

REGISTRAZIONE COMODATI GRATUITI

Il contratto di comodato deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della sua stipula; la registrazione tardiva del contratto si ritiene sanabile mediante ravvedimento operoso.

La registrazione di un contratto verbale è effettuata presentando, a un qualunque ufficio territoriale dell’Agenzia delle entrate, unicamente il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell’atto, dovrà essere indicato “Contratto verbale di comodato” e nel campo “data di stipula/adempimento” occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell’agevolazione.

La registrazione del contratto di comodato comporta il pagamento di un’imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro, da effettuarsi con il modello F23 (codice tributo 109T), a cui si aggiunge, per i comodati in forma scritta, 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 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

RIDUZIONE IMU RESIDENTI ALL’ESTERO

Per l’anno 2024, l’IMU dovuta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d’uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l’Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall’Italia, è ridotta al 50%.

Come chiarito dal Ministero dell’Economia e delle Finanze nella sua risoluzione n. 5/DF del 11 giugno 2021, per l’applicazione dell’agevolazione occorre che ci sia coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall’Italia, e lo Stato che eroga la pensione.

La pensione deve inoltre essere maturata mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati nei seguenti Paesi:

➤ i Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera e Regno Unito.

L’elenco dei paesi è consultabile all’indirizzo:

<https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-dellunione-europea-e-altri-stati-che-applicano-i-regolamenti-comunitari-di-sicurezza-sociale>

➤ i Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l’Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale.

L’elenco è consultabile all’indirizzo:

<https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-extra-ue-convenzionati>

Per comunicare il diritto all’agevolazione occorre presentare la dichiarazione IMU su modello ministeriale.

IMMOBILI ESENTI DA IMU

Al comma 759, dell’art. 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 sono elencate le fattispecie per cui è prevista l’esenzione dall’IMU; in specifico:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all’articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all’esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200 (*vedasi quanto indicato a pag. 1 – paragrafo “Cosa cambia nel 2024 - **Novità introdotte dalla Legge di bilancio 2024 in tema di Esenzione IMU Enti non commerciali**).*

L'esenzione si applica per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

L'Articolo 8 del vigente Regolamento Comunale IMU ha previsto altresì le seguenti esenzioni:

1. Sono esenti gli immobili (*ad eccezione di quelli classificati nel gruppo catastale D, gravati dalla quota di IMU di spettanza statale*), da chiunque posseduti, dati in comodato gratuito registrato al Comune esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali dell'Ente.
2. L'esenzione decorre dalla data di registrazione del comodato gratuito all'Agenzia delle Entrate o, se successiva, dalla data di effettiva occupazione ed esplica i suoi effetti per tutta la durata del comodato o, se antecedente, fino alla data di restituzione dell'immobile alla proprietà.
3. Ai fini del riconoscimento dell'esenzione, il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'agevolazione.
4. In applicazione della facoltà di cui all'art. 4 comma 5 del DLgs. n 207/2001, si stabilisce che gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dalle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (A.S.P.) in seguito al riordino delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.), sono esenti dall'applicazione dell'Imposta municipale propria solo se utilizzati per gli scopi istituzionali.

ESENZIONE IMU BENI MERCE

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU nel termine previsto.

OCCUPAZIONE ABUSIVA IMMOBILI

Dall'anno 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato secondo modalità telematiche che saranno stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

TERRENI AGRICOLI ESENTI

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. Il Comune di Castenaso, non è classificato né montano né parzialmente montano per cui l'esenzione non opera.

Sono inoltre esenti dall'imposta, 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, ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Restano soggetti a IMU tutti gli altri terreni agricoli, anche se incolti.

Come calcolare il tributo

Reddito dominicale del terreno rivalutato del 25% x 135 (moltiplicatore) = valore catastale del terreno x 0,9% (*aliquota del Comune*) = IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (*viene considerato mese intero un periodo di almeno 15 giorni*).

Esempio di calcolo (terreno agricolo con reddito dominicale di euro 100):

€ 100,00 + 25%*100 = 125 x 135 = € 16.875 x 0,9% = € 151,88.

VERSAMENTO

La prima rata IMU 2024, da versare entro il 17 giugno 2024 deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2024.

La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2024, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione deliberate per l'anno 2024 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in un'unica soluzione, entro il 17 giugno 2024.

L'IMU dovuta per le abitazioni principali A1, A8 o A9, per gli altri fabbricati, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili, con esclusione dei fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve invece essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

Il versamento IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure l'apposito bollettino postale. 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 CONTRIBUENTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO che devono effettuare i pagamenti dell'IMU dall'estero, nel caso in cui non possano utilizzare il modello F24, dovranno provvedere tramite bonifico bancario nei modi seguenti:

- per l'eventuale quota di imposta spettante allo Stato, seguendo le indicazioni riportate nel comunicato del Ministero dell'Economia relativo al pagamento dei residenti all'estero.
- per la quota di imposta del Comune di Castenaso, tramite bonifico da effettuare direttamente sul seguente conto **BANCA DI IMOLA**

Cod. IBAN: IT 37 H 05080 21099 T20990000045

Cod. BIC/Swift IMCOIT2AXXX

La copia dell'operazione deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli, tramite mail all'indirizzo tributi@comune.castenaso.bo.it oppure tramite pec all'indirizzo comune.castenaso@cert.provincia.bo.it

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nella risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare, calcolata su base annua, è uguale o inferiore a 12 euro, se l'importo supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

I codici da utilizzare per la compilazione del modello di versamento sono i seguenti:

Codice Comune Castenaso: C292

Codici Tributo:

3912 IMU su abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE;

3913 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 – INCREMENTO
COMUNE

Il modello F24 può essere utilizzato anche per versare contestualmente l'imposta di immobili ubicati in comuni diversi.

E' possibile calcolare l'IMU dovuta per l'anno 2024 utilizzando il calcolatore on line disponibile sul sito internet del Comune www.comune.castenaso.bo.it alla sezione Servizi – Esplora per categoria – Tributi, finanze e contravvenzioni - Pagare tributi IMU (*link: <http://cityportal.palinformatica.it/cityportal/SvcServlet?r=calcoloimu&comune=C292>*).

Il servizio consente il calcolo del tributo in maniera semplice e fornisce la stampa del modello F24.

VERSAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima, a conguaglio dell'imposta dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

VERSAMENTO OMESSO O TARDIVO

Chi non versa l'imposta, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto alle sanzioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. 471/1997.

Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente 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, richieste di chiarimenti o accertamenti già notificati**).

Per il pagamento del ravvedimento occorre utilizzare il modello F24, previsto per i versamenti ordinari, versando le sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

Ravvedimento operoso per omesso versamento (a condizione che la violazione non sia già stata constatata tramite la notifica di inizio di attività amministrative di accertamento, ai sensi dell'art. 13 c. 1 D.Lgs. 472/1997):

- nel caso di versamento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica la sanzione in misura pari allo 0,1% per ogni giorno di ritardo;
- nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la sanzione del 1,5% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento effettuato tra il 31° ed il 90° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la sanzione del 1,67% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento IMU effettuato tra il 91° giorno successivo alla scadenza e il 30 giugno dell'anno successivo a quello d'imposta (termine per la presentazione della dichiarazione IMU) si applica la sanzione del 3,75% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento IMU effettuato entro il 30 giugno del secondo anno successivo a quello di imposta (01 Luglio 2024 per l'anno di imposta 2022) si applica la sanzione del 4,29% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamenti IMU effettuati oltre il 30 giugno del secondo anno successivo a quello di imposta si applica la sanzione del 5% 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:

dal 01/01/2024: 2,5%

dal 01/01/2023: 5%

dal 01/01/2022 al 31/12/2022: 1,25%

dal 01/01/2021 al 31/12/2021: 0,01%

dal 01/01/2020 al 31/12/2020: 0,05%

dal 01/01/2019 al 31/12/2019: 0,8%

DICHIARAZIONE IMU

La **dichiarazione IMU** deve essere presentata **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**, come da istruzioni ministeriali e ha effetto anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni ai dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta, nel qual caso deve essere ripresentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla variazione.

Il modello per la presentazione della **dichiarazione IMU** previsto dalla L. 160/2019 deve essere approvato con decreto ministeriale non ancora disponibile, in attesa si continua ad utilizzare il modello denuncia IMU approvato con decreto MEF 30/10/2012 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5 novembre 2012, disponibile sul sito unitamente alle istruzioni per la compilazione.

Per la dichiarazione IMU 2024 il termine per la presentazione è fissato al 30 giugno 2025.

La dichiarazione ministeriale deve essere presentata quando è relativa ad eventi di cui il Comune non può venire a conoscenza tramite la consultazione delle banche dati del Catasto e dell'Anagrafe comunale.

Per conoscere i casi per cui la dichiarazione deve essere presentata è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello, approvate con D.M. il 30 ottobre 2012.

Si evidenziano, di seguito, i casi per cui la dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata al Comune di Castenaso:

- per comunicare il diritto alle agevolazioni/esenzioni previste per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per comunicare la cessazione della soggettività passiva IMU del genitore non assegnatario della casa familiare che, a seguito di provvedimento del giudice, è stata assegnata al genitore affidatario dei figli.
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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, c. 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;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per l'acquisto, la vendita e la variazione di valore delle aree fabbricabili;
- per i terreni agricoli divenuti area fabbricabile;
- per l'area divenuta fabbricabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;

- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del 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;
- per gli 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);
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di 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 possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

La dichiarazione IMU non deve invece 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.
- per comunicare il diritto alla riduzione di aliquota in quanto il Regolamento IMU del Comune di Castenaso prevede un apposito modello per comunicare il diritto all'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria;

Nei casi previsti la dichiarazione deve essere presentata al Comune di Castenaso – Piazza Bassi n. 1 tramite raccomandata, oppure inviata tramite PEC all'indirizzo:

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

La dichiarazione IMU avrà effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati.

Dichiarazione IMU enti non commerciali

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili oggetto di esenzione dall'IMU ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 (richiamato dall'art. 1, comma 759, lettera g) della legge 160/2019), sono tenuti a inviare la Dichiarazione IMU-TASI ENC, esclusivamente con modalità telematica al Dipartimento delle finanze. La dichiarazione deve essere presentata per ogni anno di imposta anche nel caso in cui non siano intervenute variazioni.

PRINCIPALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge n. 160 del 27/12/2019 (legge di bilancio 2020) - art. 1, commi da 738 a 783;
- Decreto legislativo n. 472 del 18/12/1997 – art. 13;
- Decreto legge n. 124 del 26/10/2019, convertito con modificazioni dalla legge n. 157 del 19/12/2019 - art. 10-bis;
- Decreto legge n. 104 del 14/8/2020 convertito dalla legge n. 126 del 13/10/2020 - art. 78.

- Legge n. 178 del 30/12/2020 (legge di bilancio 2021) - art. 1 comma 48;
- Decreto legge n. 146 del 21/10/2021, convertito dalla legge 215 del 17/12/2021 - art. 5-decies;
- Legge n. 234 del 30/12/2021 (legge di bilancio 2022) art. 1, comma 743;
- Decreto Legge n. 73 del 21/06/2022 artt. 7, 19 e 31
- Decreto legge 198 del 29/12/2022 art. 3, comma 1;
- Legge 197 del 29/12/2022 art. 1, comma 81;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, depositata in data 13 ottobre 2022.
- Regolamento per la disciplina dell'IMU (imposta municipale propria) di cui all'art. 1, commi 738 e ss. della legge 160/2019;
- Deliberazione consiliare delle aliquote IMU n. 94 del 21/12/2021 per l'annualità 2022 e della detrazione per l'abitazione principale, ai sensi dell'art. 1, commi 738 e ss. della legge 160/2019.

L'Ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete è l'U.O. Tributi ubicato al primo piano dell'edificio comunale sito in Piazzetta Raffaele Passarini n. 1 (*retro Piazza R. Bassi n. 2*).

L'Ente riceve solo su appuntamento:

- *per informazioni o prenotazioni di appuntamenti* è possibile contattare il numero telefonico **051/6059241** nelle giornate di **Lunedì e Venerdì dalle ore 11.00 alle ore 13.00**.
- Ulteriori contatti:
 - e-mail: **tributi@comune.castenaso.bo.it**; posta elettronica certificata:
 - **comune.castenaso@cert.provincia.bo.it**.