



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 2026

(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.

COSA E' CAMBIATO 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.

Pertinenze dell’Abitazione principale

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 10,6 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 o inabitabilità 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 2026, 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 16/12/2026, 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 2026

A partire dall'anno 2025, in base a quanto disposto dall'art. 1, comma 756, della Legge n. 160/2019, i Comuni possono diversificare le aliquote IMU esclusivamente all'interno delle fattispecie individuate dal Ministero dell'economia e delle finanze con i decreti ministeriali del 7 luglio 2023 e del 6 settembre 2024.

Per l'anno 2026 il Comune di Castenaso ha deliberato le seguenti aliquote:

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art.1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019	SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0,1%

Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,06%
Terreni agricoli	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06%

AGEVOLAZIONE 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%).

Si rammenta che per l'anno 2026 l'aliquota da applicare è pari all'1,06%

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).

Dichiarazioni:

Per poter usufruire 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

Si rammenta che per l'anno 2026 l'aliquota da applicare è pari all'1,06%

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.

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

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.

Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile presentando apposita autocertificazione entro il 31 dicembre 2026. 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 2026, 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.
- i Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale.

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, 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.

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 1,06% (*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):

$€ 100,00 + 25\% * 100 = 125 \times 135 = € 16.875 \times 1,06\% = € 178,88$.

VERSAMENTO

La prima rata IMU 2026, da versare entro il 16 giugno 2026 deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2026, applicando le aliquote e la detrazione vigenti per l'anno 2025.

La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2026, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione deliberate per l'anno 2026 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in un'unica soluzione, entro il 16 giugno 2026.

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 2026 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:* <https://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, modificato dal D.Lgs. n. 87 del 14 giugno 2024:

- **Per l'omesso o tardivo versamento dell'IMU con scadenza precedente al 1 settembre 2024** è prevista la sanzione del 30% dell'imposta non versata; la sanzione è ridotta al 15% per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni; per i versamenti effettuati non oltre i 15 giorni dalla scadenza la sanzione è ulteriormente ridotta all'1% per ogni giorno di ritardo.

- **Per l'omesso o tardivo versamento d'imposta con scadenza a decorrere dal 1 settembre 2024** è prevista la sanzione del 25% dell'imposta non versata; la sanzione è ridotta al 12,5% per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni; per i versamenti effettuati non oltre i 15 giorni dalla scadenza la sanzione è ulteriormente ridotta allo 0,83% per ogni giorno di ritardo

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 nel caso di omesso versamento con scadenza precedente al 1 settembre 2024 (IMU dovuta fino all'acconto 2024)

- nel caso di versamento IMU effettuato entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di 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 la scadenza della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello di imposta (30 giugno 2026 per l'anno 2024) si applica la sanzione del 4,29% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato oltre la scadenza della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello d'imposta, si applica la sanzione del 5% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*).

Ravvedimento nel caso di omesso versamento con scadenza decorrente dal 1 settembre 2024 (IMU dovuta dal saldo 2024 in poi)

- Nel caso di versamento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica la sanzione dello 0,08 % per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*);

- nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la sanzione del 1,25 % 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 1,39 % 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 di imposta (termine per la presentazione della dichiarazione IMU) si applica la sanzione del 3,13% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamenti IMU effettuati oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello d'imposta, si applica la sanzione del 3,57% 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 01/01/2026: 1,60%

dal 01/01/2025 al 31/12/2025: 2%

dal 01/01/2024 al 31/12/2024: 2,5%

dal 01/01/2023 al 31/12/2023: 5%

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

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

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 2025 il termine per la presentazione è fissato al 30 giugno 2026.

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.
- per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, esclusi dall'IMU in quanto equiparati all'abitazione principale del possessore. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per comunicare l'inizio e la cessazione dell'esenzione IMU degli 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. In questo caso la dichiarazione deve essere presentata secondo le modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

La dichiarazione IMU non deve invece essere presentata:

- per comunicare il diritto alla riduzione di aliquota in quanto il Comune di Castenaso prevede un apposito modello per comunicare il diritto all'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria;
- 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.

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**.