

## Gestione Comune di CASTEL BOLOGNESE

ACCONTO **IMU** entro il **18 GIUGNO 2018**



### GUIDA INFORMATIVA

**Per l'anno 2018 restano in vigore le aliquote/detractions dell'anno 2017, adottate con Delibera C.C. n. 27 del 29/04/2016 e non ci sono modifiche normative rispetto allo scorso anno 2017**

Il presupposto dell'Imposta Municipale propria (IMU) è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree edificabili a qualsiasi uso destinati. Pertanto è tenuto al pagamento dell'imposta CHI possiede l'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento (diritto di superficie, servitù, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi).

Con la Legge n. 208/2015 (Legge Stabilità 2016) gli adempimenti relativi all'IMU, validi per gli anni 2016, 2017 e 2018 riguardano::

**L'IMU non si applica** alle seguenti fattispecie:

- **Abitazione principale** (e relative pertinenze) ad eccezione solo degli immobili di lusso, *iscritti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*.  
Per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il proprio nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.  
Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.  
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.
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art.13, comma 8 del D.L. n.201/2011 (Decreto Monti), convertito nella Legge n.214/2011 (*art. 1, comma 708 Legge n. 147/2013*). A tale fattispecie si continua ad applicare la TASI.

**L'IMU NON SI APPLICA** altresì:

- a) ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, per i quali va presentata la dichiarazione IMU entro i termini di legge, a pena di decadenza dal beneficio (art. 2, c.2, lett. a) del D.L. 102/2013 convertito nella Legge n.124/2013- che modifica art.13, comma 9-bis D.L.201/2011).
- b) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.
- c) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali così come definiti dal D.M. Infrastrutture del 22/04/2008.
- d) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- e) ad un unico alloggio (anche in carenza di dimora abituale e residenza anagrafica) e relativa pertinenza posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente: alle Forze armate e di polizia; al Corpo nazionale dei vigili del fuoco; alla carriera prefettizia.
- f) ad un unico immobile posseduto in Italia dai residenti all'estero a titolo di proprietà od usufrutto, purchè non locato o dato in comodato d'uso, ma solo se iscritti all'Anagrafe italiana dei residenti all'estero (Aire) e se risultano titolari di pensione erogata dal Paese di residenza. Quindi, è ESCLUSO il beneficio dell'esenzione se percepiscono la pensione in Italia (assegno erogato dallo Stato italiano) ai sensi *D.L. 47/2014 art. 9-bis, convertito nella Legge n. 80 del 23/05/2014*.
- g) all'unità immobiliare 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 (*Regolamento IMU*).

**La base imponibile è ridotta del 50%:**

- per i fabbricati di interesse storico-artistico di cui art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 (art.13, co.3, lett. a) D.L. n.201/2011).
- per i fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano dette condizioni (art.13, co.3, lett. b) D.L. n.201/2011). (MODULISTICA per l'autocertificazione, scaricabile dal sito internet del Comune).

Le **ALIQUOTE IMU** da utilizzare per l'acconto 2018 sono le medesime **VALIDE** per gli anni 2016 e 2017 e precisamente : (rif.Delibera Consiglio comunale n. 27 del 29/04/2016 ) :

Tipo aliquote	Misura
Unità immobiliari classificate catastalmente nelle <u>categorie A/1, A/8, A/9</u> adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (classificate in categoria C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria). Confermata la detrazione di legge pari a € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, come fissata dallo stesso art. 13 comma 10 del D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011;	<b>0,6</b> per cento
Terreni agricoli	<b>0,85</b> per cento
Unità immobiliari concesse in locazione <u>a titolo di abitazione principale e relative pertinenze</u> sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati). Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella ordinaria del 1,06 per cento, si dispone l'obbligo per il contribuente di presentazione della dichiarazione, su apposito modello predisposto dal Comune, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, a pena di decadenza dal beneficio, allegando copia del contratto di locazione;	<b>0,85</b> per cento <b>(Imposta ridotta al 75% - Art. 1, commi 53 e 54 Legge n. 208 /2015)</b>
Unità immobiliari concesse in uso gratuito (comodato) ai parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori-figli) a condizione che il comodatario ed il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente. Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella ordinaria del 1,06 per cento, si dispone l'obbligo per il contribuente di presentazione della dichiarazione, su apposito modello predisposto dal Comune, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, a pena di decadenza dal beneficio. <b>Verificare inoltre se sussistono le condizioni per l'applicazione della riduzione dell'imponibile del 50%. Il contribuente che si avvale della suddetta riduzione attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione IMU 2017 entro il 02/07/2018 compilando il campo "annotazioni" con i riferimenti del comodatario e del contratto di comodato, di cui si consiglia di allegare copia.</b>	<b>0,78</b> per cento <b>(Imposta ridotta al 50% - art.1, comma 53 Legge n.208/2015)</b>
Unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/10, alle categorie catastali del gruppo B, alle categorie catastali del gruppo D, alle categorie catastali del gruppo C utilizzate a fini produttivi, non pertinenze di abitazioni;	<b>0,9</b> per cento
Immobili non compresi nei punti precedenti, quali le aree fabbricabili, le unità immobiliari adibite ad abitazioni e relative pertinenze non locate e/o non occupate stabilmente ovvero tenute a disposizione, ovvero locate a libero mercato.	<b>1,06</b> per cento

#### BASE IMPONIBILE:

A. La base imponibile per i **fabbricati** è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5% sulla quale applicare i seguenti coefficienti:

Categorie catastali	Coefficienti
Categoria A (ad esclusione dell'A/10) e C/2, C/6 e C/7	160
Categoria B e C/3, C/4 e C/5	140
Categoria A/10	80
Categoria C/1	55
Categoria D (ad esclusione del D/5)	65
Categoria D/5	80

B. La base imponibile per le **aree edificabili** è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. Il valore venale dell'area deve essere determinato direttamente dal contribuente, eventualmente avvalendosi di un tecnico di fiducia. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 504/1992, nonché sulla base di quanto disposto dall'art. 4, comma 5, lett. a) del D.L. n. 16/2012, convertito nella Legge 44/2012 e ss.mm. ed ii., i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, non si considerano edificabili ai fini IMU. Pertanto, la base imponibile potrà essere calcolata prendendo a riferimento il reddito dominicale catastale, come previsto per i terreni agricoli, anziché il valore di mercato.

C. La base imponibile per i **terreni agricoli** è costituita dal reddito dominicale maggiorato del 25% su cui applicare i seguenti coefficienti:

Tipologia TERRENI AGRICOLI:	Coefficiente
Terreni posseduti e condotti da Coltivatori Diretti (CD) ed Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola	ABROGAZIONE
Terreni posseduti da altri soggetti	<b>135</b>

Il Comune di CASTEL BOLOGNESE è classificato:

- nell'Elenco ISTAT come "COMUNE NON MONTANO";
- nell'Allegato 0A al D.L. n. 4/2015 come COMUNE PARZIALMENTE DELIMITATO (PD).

### **- IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO (art. 1 comma 53 L.208/2015)**

Dal 01/01/2016 (valido anche per il 2017 e 2018) la base imponibile per l'unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) utilizzata come abitazione principale, **è ridotta al 50% a condizione** che siano contestualmente rispettate le seguenti condizioni:

- 1) che il contratto sia registrato
- 2) che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune nel quale è situato l'immobile concesso in comodato;
- 3) che l'unità immobiliare concessa in comodato non sia classificata nelle categorie cat. A/1, A/8 e A/9;

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, purchè non classificato catastalmente nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Ai fini dell'applicazione delle presente agevolazione, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti presentando il modello di dichiarazione di cui all'art.9 c.6 D.LGS. 23/2011 entro il termine di legge.

L'assenza anche solo di uno dei requisiti sopra elencati, rende inapplicabile la riduzione della base imponibile del 50%. Resta in ogni caso applicabile l'aliquota agevolata deliberata dal Comune per la suddetta fattispecie.

### **- CANONE CONCORDATO (art. 1, co.53-54 Legge n. 208/2015):**

Dal 01/01/2016 (valido anche per il 2017 e 2018) per gli immobili locati a canone concordato di cui alla **Legge n. 431 del 09/12/1998**, l'imposta è ridotta al 75 per cento. Ciò significa che applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune (che per C.Bolognese è stabilita nella misura ridotta dello 0,85 per cento solo per le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale, in mancanza del requisito della residenza si applica l'aliquota ordinaria del 1,06 per cento). All'importo risultante si dovrà applicare una riduzione del 25%.

### **NOVITA' 2018:**

Il contratto di locazione per poter essere qualificato come concordato, deve soddisfare le condizioni previste dal DM 16/1/2017 art. 1 co. 8 che prevede che : *Le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e di conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".* In applicazione di quanto disposto dal DM 16/2017 le Organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari immobiliari negli accordi siglati in data 11.1.2018 hanno convenuto sull'opportunità di prevedere **un'apposita attestazione e a tal proposito hanno approvato l'allegato 6 quale certificazione di conformità del contratto da rilasciarsi da parte di una delle organizzazioni della proprietà o da una delle organizzazioni dei conduttori firmatarie del predetto Accordo.** Rimane confermato l'obbligo del soggetto passivo di presentare apposita documentazione/dichiarazione al fine di poter applicare le agevolazioni IMU e per consentire all'Ente le necessarie verifiche.

### **- TERRENI AGRICOLI (art. 1, co.13 Legge n. 208/2015):**

Dal 01/01/2016 (valido anche per il 2017 e 2018) esenzione IMU per i terreni agricoli, indipendentemente dalla loro ubicazione, posseduti e condotti da soggetti con qualifica professionale di coltivatori diretti (CD) o imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art.1 del D.Lgs. n. 99 del 29/03/2004, iscritti alla previdenza agricola. Inoltre, a decorrere dal 01/01/2016 (valido anche per il 2017) è reintrodotta l'esenzione per tutti i terreni agricoli ubicati nella c.d. "zona collinare" secondo i criteri individuati dalla Circolare MEF n. 9 del 14/06/1993 (già in vigore fino all'anno 2013). Pertanto, si invitano i proprietari di terreni a consultare l'*Elenco terreni esenti da Imu*, accedendo al seguente link:

<http://www.comune.castelbolognese.ra.it/Servizi/Tributi-comunali/I.M.U.-Imposta-Municipale-Propria/IMU-2016>.

### **- REGIME FISCALE C.D. "IMBULLONATI" (Art.1 commi 21, 22 e 23 Legge n.2018/2015):**

A decorrere dal 1° gennaio 2016 (valido anche per il 2017 e 2018), la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, e' effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili stessi possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti.

Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22/12/2011, n.214, per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15/06/2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016. Gli aggiornamenti catastali presentati dopo il 15/06/2016 hanno effetto dal 1° gennaio 2017 e così via.

### **Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile**

Il Dipartimento delle Finanze ha pubblicato, nella GU Serie Generale n. 99 del 30/04/2018, il decreto del 19 aprile 2018, che riguarda l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione dell'IMU per l'anno 2018, per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali), non iscritti in Catasto o comunque privi di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. Al fine del calcolo dell'IMU dovuta per l'anno 2018, di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, è consultabile sul sito web istituzionale.

**CALCOLO ACCONTO IMU 2018** (art. 9, comma 3 del D.Lgs. 23/2011): L'acconto Imu va calcolato utilizzando le aliquote e detrazioni dell'anno 2017 (art.13, comma 13-bis D.L. n. 201/2011), **versando entro il 18 GIUGNO 2018** il 50% dell'importo annuale, ed utilizzando i codici tributo sotto elencati.

Tipologie di immobili IMPONIBILI IMU:	Codici Tributo IMU	Codice catastale Castel Bolognese
Abitazioni principali, SOLO se iscritte nelle <b>categorie catastali A/1-A/8-A/9</b> e relative pertinenze	3912	C065
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai CD e IAP	3914	C065
Aree fabbricabili	3916	C065
ALTRI fabbricati	3918	C065
Immobili gruppo catastale D (per l'IMU ad aliquota base spettante allo Stato 7,6 per mille)	3925 Stato	C065
Immobili gruppo catastale D (per l'eccedenza di aliquota spettante al Comune )	3930 Comune	C065

#### MODALITA' DI VERSAMENTO:

- 1) versamento IMU tramite il modello F24 , che è gratuito ed è reperibile presso tutti gli istituti di credito e gli uffici postali e consente:
  - la compensazione del debito relativo a tale imposta con crediti tributari o previdenziali di altra origine.
  - il pagamento in via telematica, qualora si disponga di un conto bancario online, oppure attraverso gli intermediari fiscali abilitati (commercialisti e consulenti fiscali in genere).
- 2) versamento IMU tramite bollettino di c/c postale (soggetto alle commissioni postali), che va intestato al Comune di ubicazione degli immobili, c/corrente N.1008857615, unico per tutti i comuni del territorio nazionale.
- 3) versamento per i residenti all'estero (AIRE) dell'IMU dovuta per gli immobili non oggetto di esenzione, tramite modello F24, oppure tramite bonifico:
  - sul conto di Tesoreria comunale: IBAN: IT 52W 05080 21099 T20990000002 BIC: IMCO IT 2A per la quota spettante al COMUNE
  - sul conto Bankitalia: codice Bic: BITAITTRENT. Iban: IT02G01000032453480061058000 per l'eventuale quota erariale (se si possiedono fabbricati di categoria "D").

#### Arrotondamento importi tributi

Il MEF, con circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, precisa che "Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Sulla base della formulazione della norma è agevole affermare che l'arrotondamento per difetto va effettuato anche nel caso in cui la frazione sia uguale a 49 centesimi, in linea, peraltro, con il meccanismo stabilito per i tributi erariali. Pertanto, poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato....".

#### Versamenti minimi:

L'importo minimo per il versamento Imu per il comune di Castel Bolognese è di € 5,00 riferito al tributo DOVUTO per l'intero anno di imposta, come stabilito nell'art.7 Bis del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie comunali attualmente in vigore.

#### Dichiarazione IMU: (art.1, comma 684 della Legge n. 147/2013)

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo (per la dichiarazione 2017 la scadenza è il 2 luglio 2018) alla data di inizio del possesso degli immobili o di intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello ministeriale, messo a disposizione sul sito internet del Comune.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Si ricorda che la presentazione della dichiarazione IMU è obbligatoria in tutti i casi indicati nelle istruzioni ministeriali e comunque ogni qualvolta le informazioni non siano direttamente conoscibili dal Comune.

**Rendite catastali** accessibili a tutti, collegandosi al sito dell'AGENZIA DEL TERRITORIO e accedendo alla sessione PRIVATI <http://www.agenziaterritorio.gov.it>

E' possibile **eseguire On-Line il calcolo dell'imposta dovuta 2018** :

