



## SALDO IMU entro il 16 DICEMBRE 2019 (Lunedì)



**NULLA è cambiato per l'anno 2019**, restano in vigore le aliquote/detrazioni, adottate con delibera C.C. n. 27 del 29/04/2016.

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).

### Riferimenti normativi:

2013: Legge di Stabilità 2014 - Legge 27 dicembre 2013, n. 147 - Art 1, Commi da 639 a 731

2015: Legge di Stabilità 2016 - Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - Art 1, Commi da 10 a 28 e 53/54 2016:

Legge di Stabilità 2017 - Legge 11 dicembre 2016, n. 232 - Art 1, Comma 42 2017:

Legge di Stabilità 2018 - Legge 27 Dicembre 2017, n. 205 - Art 1, Comma 37 e 38 2018:

Legge di Stabilità 2019 - Legge 30 dicembre 2018, n. 145 - Art 1

Si confermano per il **2019** gli stessi criteri di applicazione vigenti nel 2018, 2017 e nel 2016.

### 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 in 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 .

### 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)del D.L.n.201/2011) (MODULISTICA per l'autocertificazione, scaricabile dal sito internet del Comune).

Le **ALIQUOTE IMU da utilizzare per l'anno 2019** sono le medesime VALIDE per gli anni 2016, 2017 e 2018 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 per cento</b>   |
| Terreni agricoli  | <b>0,85 per cento</b>  |
| 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 per cento</b><br><b>(Imposta ridotta al 75%)</b><br>Art. 1, commi 53 e 54<br>Legge n. 208 /2015) |
| 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.<br><i>Per l'applicazione della riduzione dell'imponibile del 50% verificare se sussistono le condizioni dettate da art. 1 co. 53 Legge n. 208/2015)</i> | <b>0,78 per cento</b><br><b>(Imposta ridotta al 50%)</b><br>art.1, comma 53<br>Legge n.208/2015)         |
| 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 per cento</b>   |
| 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 per cento</b>  |

### 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 co. 53 Legge n. 208/2015)**

Dal 01/01/2016 (valido anche per l'anno in corso) 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, purché non classificato catastalmente nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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.

*L'art. 1, comma 1092 della Legge di Stabilità 2019 - Legge di Bilancio 145/2018 ha esteso l'applicazione della riduzione del 50% della base imponibile IMU prevista dalla legge per le abitazioni concesse in comodato d'uso anche "in caso di morte del comodatario al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori"*

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

Dal 01/01/2016 (valido anche per l'anno in corso) 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%.

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 (Prot. Gen. n° 4972 del 24.01.2018) 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.

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

Dal 01/01/2016 (valido anche per l'anno in corso ) 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 l'anno in corso) 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/Elenco-dei-terreni-montani>

## **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 l'anno in corso), 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 ogni anno pubblica, sulla Gazzetta Ufficiale l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione dell'IMU per l'anno in corso, 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 2019, di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, consultare il sito : <https://www.gazzettaufficiale.it>

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

**Dichiarazione Imu semplificata:** la scadenza per la presentazione passa dal 30 giugno al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo e quindi, per l'anno in corso, sono da comunicare tutte le variazioni intervenute tra il 1° gennaio e il 31 dicembre del 2018 (*"Decreto Crescita" n. 34/19 convertito in Legge 28 giugno 2019, n. 58*).

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 utilizzando il modello ministeriale, messo a disposizione sul sito internet del Comune. 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.

## **SCADENZA PAGAMENTO (art. 9,co.3, D.LGS. N. 23/2011)**

**La prima rata entro il 17 giugno 2019, la seconda rata a SALDO entro il 16 dicembre 2019.**

Restava in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, entro il **17 giugno 2019**. Chi non provvederà a versare l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "**ravvedimento operoso**".

## **CALCOLO IMU 2019** (art. 9, comma 3 del D.Lgs. 23/2011):

L'IMU va calcolata utilizzando le aliquote e detrazioni deliberate con atto di Consiglio comunale n. 27 del 29/04/2016 **versando entro il 16 dicembre 2019** l'importo a saldo (imposta annua-acconto) utilizzando i codici tributo sotto elencati.

| Tipologie di immobili IMPONIBILI IMU:  | Codici Tributo IMU | Codice catastale Comune 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<br>Stato      | C065                                     |
| Immobili gruppo catastale D (per l'eccedenza di aliquota spettante al Comune )                             | 3930<br>Comune     | C065                                     |

## **MODALITA' DI VERSAMENTO**

- versamento IMU tramite il mod. 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).
- 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.
- versamento per i residenti estero (AIRE) dell'IMU dovuta per gli immobili non oggetto di esenzione, tramite mod. F24, o 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: Bic:BITAITTENT-IT02G01000032453480061058000 per l'eventuale quota erariale (se riferiti a fabbricati categ. "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 C.Bolognese è di € 5,00 riferito al tributo DOVUTO per l'intero anno di imposta. (Regolamento Generale delle Entrate Tributarie comunali attualmente in vigore).

## **Rendite catastali**

Per effettuare correttamente il conteggio è indispensabile disporre della rendita catastale aggiornata per tutti gli immobili posseduti: i dati catastali richiesti sono comunque reperibili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, che fornisce altresì un [servizio online gratuito per la consultazione delle rendite catastali](#) .

## **Calcolo On-Line dell'imposta dovuta 2019**

**La procedura di calcolo permette:**

- \*di calcolare l'imposta dovuta per il 2019 sulla base dei dati dichiarati dal contribuente;
- \*di visualizzare e stampare un prospetto di riepilogo degli immobili dichiarati;
- \*di visualizzare e stampare il proprio modello di versamento F24 con i codici tributo da utilizzare;
- \*di calcolare gli importi dovuti per ravvedimento in caso di mancato o tardivo pagamento dell'acconto.

*Si precisa che il contribuente è l'unico responsabile della correttezza dei calcoli e della compilazione del modello F24: la procedura di calcolo infatti utilizza esclusivamente i dati dichiarati e non effettua controlli sulla loro validità. Si invita pertanto a prestare la massima attenzione alle informazioni inserite per evitare di versare un importo errato. E' bene consultare attentamente le pagine informative presenti sul sito internet del Comune.*

**Per informazioni:**

SERVIZIO TRIBUTI CASTEL BOLOGNESE PIAZZA BERNARDI 1 TEL 0546 655810-813

Orari di apertura al pubblico:

dal lunedì al venerdì dalle 11 alle ore 13 e il giovedì pomeriggio dalle 15,30 alle 17,00



Aggiornamento al 20/11/19

P:\\_CastelBolognese\SCRIVANIA\IMU\GUIDA e COMUNICATI\2019 guida e comunicati\2019 per sito Guida IMU saldo 22 11 19.doc