



CITTÀ DI SASSO MARCONI

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Piazza dei Martiri, 6 – 40037

Numero verde 800 – 273 218

UFFICIO TRIBUTI

tributi@comune.sassomarconi.bo.it



FOGLIO INFORMATIVO IMU ANNO 2019

L'IMU è disciplinata dall'art.13 del D.L.N..201/2011, dagli artt.8 e 9 del Dlgs N.23/2011 in quanto compatibili e dal Dlgs N.504/1992 (istitutivo dell'ICI) per le parti espressamente richiamate e dall'art. 4 del D.L. n. 16 del 2/3/2012 – legge nr 228 del 24/12/2012 art 1 comma 380 – DL N.35 dell'8/4/2013 - D.L.N.54 del 21/5/2013, D.L.N.102 del 31/8/2013; D.L.N.133 del 30/11/2013, L. 147/2013, DL N.47 del 28/03/2014 conv.in Legge N.80/2014; legge N.208 del 28/12/2015

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE E CALCOLO DELL'IMPOSTA

Fabbricati:

Per determinare la base imponibile su cui calcolare l'imposta alla rendita catastale, rivalutata del 5%, applicare i seguenti moltiplicatori:

Categoria catastale	Moltiplicatore IMU
A (escluso A/10) – C2 –C6-C7	160
A10 – D5	80
B – C3 – C4 – C5	140
C1	55
D (escluso D5)	65

La base imponibile è ridotta del 50% per le seguenti fattispecie:

- 1) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del DLGS 22/01/2004 N.42;
- 2) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni
- 3) per i fabbricati dati in uso gratuito o in comodato tra parenti in linea retta di primo grado che hanno tutti i requisiti indicati dalla Legge di stabilità 2016 (vedi più sotto alla specifica aliquota).

ALIQUTE IMU - Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 11 feb. 2019

Aliquota 0,42% per unità immobiliari di categoria A1, A8 e A9 adibite ad abitazione principale e pertinenze che abbiano le seguenti caratteristiche:

- 1) L'unità immobiliare deve essere direttamente adibita ad abitazione principale, posseduta a titolo di proprietà, usufrutto, uso od abitazione.

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica **unità immobiliare**, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.**

NB

Se i coniugi non legalmente separati hanno la residenza e la dimora abituale in due immobili diversi, l'aliquota ridotta e la detrazione per abitazione principale deve essere applicata ad un solo immobile.

- 2) Le pertinenze dell'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, detenute a titolo di proprietà, usufrutto, uso od abitazione.

NB

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6, e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Se il proprietario possiede un appartamento nella cui rendita è inclusa anche una cantina (circostanza che si può verificare controllando la piantina catastale) non potrà richiedere il beneficio dell'aliquota dell'abitazione principale per l'eventuale seconda UIU accatastata in categoria C2 (che identifica di norma la cantina).

3) l'unità immobiliare del coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione o divorzio, anche se non proprietario dell'immobile ma solo del diritto di abitazione;

NB: il diritto di abitazione opera solo nei casi in cui l'immobile assegnato sia di proprietà interamente o pro quota del coniuge non assegnatario.

4) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a condizione che la stessa non risulti locata.

5) il fabbricato rurale ad uso abitativo utilizzato come abitazione principale.

6) l'unità immobiliare posseduta, ma non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, Forze di polizia ad ordinamento militare e civile e Corpo nazionale dei vigili del fuoco, per il quale non sono richieste le condizioni contestuali della dimora abituale e della residenza anagrafica.

7) A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta da cittadini italiani a titolo di proprietà o di usufrutto non residenti nel territorio dello Stato e purchè siano in possesso dei seguenti requisiti soggettivi ed oggettivi:

a) iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE)

b) già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza (esclusi coloro che percepiscono un trattamento pensionistico erogato dallo Stato italiano),

c) l'abitazione deve essere tenuta a diretta disposizione del possessore (no locazione, no comodato d'uso, no abitazione di figli o parenti).

DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE:

Per l'unità immobiliare **di categoria A1, A8 E A9** adibita ad abitazione principale, intendendosi per tale **quella nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente** spetta una detrazione annua dell'imposta pari a **€ 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Fermo restando che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, qualora l'ammontare della stessa non trovi totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, la parte residua può essere computata in diminuzione in quella dovuta per la pertinenza.

NB: non è prevista la detrazione nei casi di comodato, uso gratuito ed affitto agevolato

Aliquota ordinaria 0,92 % per:

Tutte le fattispecie di immobili e fabbricati non compresi nelle successive aliquote.

In via esemplificativa:

- fabbricati affittati a canone libero di qualunque categoria catastale,
- eventuali unità pertinenziali di categoria C2, C6 e C7 dell'abitazione principale non rientranti nell'aliquota ridotta,
- fabbricati concessi in uso gratuito o comodato diversi da quelli indicati nell'aliquota specifica,
- aree fabbricabili e unità immobiliari durante il periodo della ristrutturazione (consultare la spiegazione in appendice)

NB: Esclusivamente per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D le Aliquote per il calcolo delle quote di imposta sono le seguenti: Stato 0,76% - Comune 0,16 %

Aliquota ordinaria maggiorata allo 0,94 % per:

Fabbricati sfitti o comunque tenuti a disposizione di qualunque categoria catastale;

NB: Esclusivamente per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D le Aliquote per il calcolo delle quote di imposta sono le seguenti: Stato 0,76% - Comune 0,18 %

Aliquota ordinaria ridotta allo 0,79% per:

Fabbricati non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art.43 del testo unico di cui al D.P.R. N.917 del 1986

NB: Esclusivamente per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D le Aliquote per il calcolo delle quote di imposta sono le seguenti: Stato 0,76% - Comune 0,03 %

Aliquota ordinaria ridotta allo 0,70% per:

L'unità immobiliare concessa dal possessore in uso gratuito o comodato ai parenti di 1° grado in linea retta che la occupano quale **loro abitazione principale** e **relative pertinenze**

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il comodatario dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6, e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Novità introdotta dalla Legge di stabilità 2016:

l'imponibile dell'unità immobiliare concessa in uso gratuito, per cui sussistono già tutti i requisiti per avere diritto all'aliquota agevolata determinata dal Comune, è ridotto del 50% se sussistono anche i seguenti requisiti:

il contratto di comodato sia registrato (anche verbalmente);

il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio spetta altresì 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, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A1, A8 e A9.

Il proprietario dell'immobile deve attestare questi ulteriori requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU così come previsto dall'articolo 9 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 N.23

NB.: Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con propria Risoluzione N.1/DF/2016, ha chiarito che laddove si parla di un solo immobile si deve intendere "un solo immobile ad uso abitativo".

Aliquota ordinaria ridotta allo 0,50 % (sulla quale si dovrà poi calcolare la riduzione al 75% dell'imposta) per:

L'unità immobiliare concessa dal proprietario in locazione a **titolo di abitazione principale** e **relative pertinenze** alle condizioni definite dall'articolo 2 comma 3 della Legge 9 Dicembre 1998, nr. 431. Si precisa che per aver diritto all'agevolazione, il locatario **deve eleggere la propria residenza anagrafica nell'immobile** o vi provveda entro sei mesi dalla stipula del contratto.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6, e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Novità introdotta dalla Legge di stabilità 2016: L'imposta dovuta è ridotta al 75%

N.B.: nel caso di canone stipulato ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della Legge 9 Dicembre 1998, nr. 431 ove il locatario non abbia stabilito la propria residenza nell'immobile, l'aliquota applicabile è quella dello 0,92% con riduzione al 75%

Si segnala che, ai sensi del vigente accordo territoriale per la Città metropolitana di Bologna fra le associazioni dei proprietari e degli inquilini, al fine di ottenere benefici fiscali dal Comune i locatari titolari di contratti d'affitto a canone concordato stipulati a partire dal giorno 01/03/2018 devono presentare al Comune l'attestazione della conformità del contenuto del contratto alle previsioni dell'accordo territoriale medesimo.

FABBRICATI MERCE:

Ai sensi dell'art. 1 del D.L.N.133/2013 non è dovuta l'IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

ONLUS:

Ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie le Organizzazioni non Lucrative di Unità Sociale - ONLUS, di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, N. 460, sono esonerate dal pagamento dell'IMU di **competenza del Comune** e dai connessi adempimenti, limitatamente agli immobili direttamente destinati alle rispettive finalità statutarie.

TERRENI AGRICOLI

Si ricorda che nel COMUNE DI SASSO MARCONI i terreni agricoli e quelli non coltivati sono esenti dall'Imposta in base all'art.7 lettera h) del DLGS 30/12/1992 N.504 in quanto ricadenti in area montana delimitata ai sensi dell'art. 15 della Legge 27.12.1977 nr. 984. Nella Circolare del Ministero delle Finanze N.9 del 14 giugno 1993 sono poi stati individuati i criteri e l'elenco dei Comuni coinvolti.

FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

Esenti dall'Imposta ai sensi dell'art.1 comma 708 della Legge N.147 del 27/12/2013 (Legge di stabilità 2014).

AUTOCERTIFICAZIONI

Per eventi verificatisi in corso d'anno, per avere diritto all'aliquota ridotta, devono essere presentate entro il 18/12/2017 le seguenti autocertificazioni:

- abitazione concessa in uso gratuito o in comodato ai parenti di 1° grado in linea retta;
- abitazione concessa in uso gratuito o in comodato ad altri;
- abitazione concessa in locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 9 Dicembre 1998 N. 431 (in alternativa può essere prodotta copia del contratto);

NB:

- Le autocertificazioni già presentate negli anni scorsi rimarranno valide fino a quando permarranno le stesse condizioni

LE VISURE CATASTALI

Le visure catastali aggiornate degli immobili sono consultabili **online sul sito dall'Agenzia delle Entrate** seguendo questo percorso:www.agenziaentrate.gov.it – Servizi catastali e ipotecari on line - Consultazione personale o Consultazione rendite. Per ottenere queste visure è necessario registrarsi al servizio FISCONLINE.

MODALITA' DI VERSAMENTO

SCADENZE VERSAMENTI

1' rata acconto 17 giugno 2019

2' rata saldo 16 dicembre 2019

MODALITA' DI VERSAMENTO

Tramite modello F24 o Bollettino di CCP N.1008857615 intestato a "PAGAMENTO IMU"

NB.

-L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi arrotondamento per difetto, oltre 49 centesimi arrotondamento per eccesso.

-Non sono dovuti i versamenti quando l'ammontare annuo dell'imposta non supera 13 €

CODICI DA UTILIZZARE PER COMPILARE F24

Codice Comune: G972

TIPOLOGIA IMMOBILE	CODICE TRIBUTO	
	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
Abitazione principale e pertinenze	3912	-----
Aree fabbricabili	3916	-----
Altri fabbricati (non di cat D)	3918	-----
Fabbricati uso produttivo cat D	3930	3925

***NB:** si chiede la massima precisione nel riportare sul modulo il Codice Comune e Codici tributo in quanto non vi è la possibilità di mettere una descrizione analitica delle fattispecie*

N.B. L'imposta annua è da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (è considerato mese intero un periodo superiore a 14 giorni) in caso di abitazione principale deve essere applicata detrazione d'imposta spettante.

AREE FABBRICABILI E UNITA' IMMOBILIARI IN RISTRUTTURAZIONE

- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti.

- l'imponibile è dato dal valore venale in comune commercio 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,

- anche per determinare la base imponibile dei fabbricati in "ristrutturazione" (interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457) si usa il criterio delle aree fabbricabili. Infatti, dalla data di inizio dei lavori sino alla data di ultimazione, l'immobile dovrà essere considerato come un'area fabbricabile, in cui la potenzialità edificatoria sarà pari alla superficie utile di progetto.

A titolo di esempio: *Nell'anno 2016, in una unità immobiliare di 80 mq censita al Catasto Fabbricati come A03 cl. 2 rendita 500 €, vengono previste opere interne (legittimate tramite una pratica edilizia), con inizio dei lavori il 01 marzo 2016 ed ultimazione dei lavori in data 30 Ottobre 2016. Per i mesi di Gennaio e Febbraio l'imposta dovrà essere calcolata partendo dalla rendita catastale. Per i mesi da Marzo ad Ottobre, la base imponibile dovrà essere calcolata come se si trattasse di un'area fabbricabile, perciò partendo dalla superficie utile di progetto (nell'esempio 80 mq), a cui si dovrà moltiplicare il valore al mq deliberato dal Comune. Infine, a seguito degli interventi edilizi dovrà essere presentata una variazione catastale che modificherà il classamento e la rendita, e per i mesi di Novembre e Dicembre, l'imposta dovrà essere calcolata partendo dalla nuova rendita catastale.*

Tale procedimento deve essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato, interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

- Valori di riferimento (Delibera della Giunta Comunale N. 30 del 30/04/2014);
- Individuazione delle Zone Omogenee (Allegato alla Delibera).

Aggiornato al 15 maggio 2019