

Comuni della Valle del Santerno	
	<p>Sede Operativa a Imola Via Cogne, 2 – 40026 Imola (BO)</p>



IMU 2021 - Imposta Municipale Propria



Che cos'è?

E' l'imposta che interessa i fabbricati, i fabbricati rurali, le aree fabbricabili e i terreni agricoli. Istituita dal 2012 in via sperimentale, **è stata disciplinata ex novo con la legge n. 160 del 27 dicembre 2019 a decorrere dall'anno 2020**. La stessa legge 160 ha abolito l'imposta unica comunale (IUC) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa rifiuti (TARI), **eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI)**.

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, come negli anni in precedenza, **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 soggetti all'imposta.**

Nei paragrafi a seguire sono riportate alcune novità con decorrenza 2021 e riportata normativa vigente al 14.05.2021. E' onere del contribuente verificare l'entrata in vigore di modifiche normative, soprattutto connesse alla SITUAZIONE DI EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA.

Chi la paga?

- Il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazioni finanziaria (dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto);
- il possessore di **abitazione di lusso adibita ad abitazione principale**, iscritte al catasto fabbricati alle categorie **A/1 - A/8 e A/9** e relative pertinenze C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una per ciascuna categoria catastale **con aliquota al 6 per mille e detrazione € 200,00**;
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione (art.542 del codice civile) sulla casa di residenza familiare – purchè posseduta al 100% dal defunto ovvero in % dai coniugi
- il genitore affidatario dei figli cui è stata assegnata la casa familiare, purchè i figli siano conviventi, minorenni e vi sia provvedimento del giudice, entrambe le fattispecie solo per le abitazioni di categoria **A/1 A/8 e A/9 con aliquota al 6 per mille e detrazione € 200,00**

Come si paga? Il Comune manda il modello F/24 precompilato?

No. L'imposta è dovuta in autoliquidazione, ovvero deve essere calcolata dal contribuente.

Il Comune NON invia un modello di pagamento F/24 precompilato. Il contribuente può calcolare l'imposta utilizzando un valido ausilio di calcolo IMU personalizzato con le aliquote del Comune e con la stampa del modello di pagamento F/24, tramite link a

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=borgo-tossignano>

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=casalfiumanese>

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=casteldelrio>

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=fontanelice>

Quando si paga?

Scadenza 16 giugno 2021: si paga l'acconto o l'intera imposta

Scadenza 16 dicembre 2021: si paga il saldo

Come calcolo l'I.M.U. dopo la scadenza?

Il contribuente che non ha potuto pagare le rate dell'IMU alle scadenze prestabilite può utilizzare l'istituto del Ravvedimento Operoso, che gli consente di pagare l'imposta con sanzioni ridotte e interessi calcolati sui giorni di ritardo. E' possibile calcolare automaticamente sanzioni ed interessi sommandoli all'imposta da versare e stampare il modello di pagamento F/24 tramite il link https://www.amministrazionicomunali.it/ravvedimento/calcolo_ravvedimento.php

Qual è l'ufficio comunale che si occupa dell'IMU?

L'ufficio Tributi Associato area Est – Comuni della Valle del Santerno con sede a Imola in Via Cogne n. 2
Recapito telefonico : 0542/ 602330 - 602529 fax: 0542/602340

e-mail : tributi.vallata@nuovocircondarioimolese.it; sito web : <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/>

Apertura al pubblico: **STANTE EMERGENZA SANITARIA SI RICEVE PER APPUNTAMENTO NEI SEGUENTI GIORNI:**

martedì 8,30 – 13,00 e 15,00 – 17,00 e giovedì 8,30 – 13,00 e 15,00 – 17,00

telefonando ai numeri o scrivendo alla mail sopraindicati esponendo il caso.

Si privilegiano informazioni in via telefonica o per mail

N.B. Le indicazioni riportate nelle presenti istruzioni non sono esaustive di tutte le casistiche soggette o esenti da imposta, ma prendono in esame quelle di carattere più frequente.

IMU - Imposta Municipale Propria

Sommario

IMU – Imposta Municipale Propria	pag. 3
Novità Esenzione prima rata IMU 2021 Settore turistico	pag. 4
Aliquote IMU 2021.....	pag. 4
Abitazione principali e sue assimilazioni.....	pag. 5
Immobili concessi in comodato d'uso gratuito.....	pag. 6
Immobili locati a canone concordato.....	pag. 6
Riduzioni.....	pag. 5
Fabbricati a destinazione speciale “imbullonati”	pag. 6
Fabbricati rurali e terreni agricoli.....	pag. 7
Il calcolo dell'IMU.....	pag. 7
Versamenti.....	pag. 8
Scadenze e orari di apertura straordinaria	pag. 9
Dichiarazione IMU.....	pag.10
Norme legislative e regolamentari	pag.12

■ IMU – Imposta Municipale Propria

Con la L. n.160/2019, dal 1° gennaio 2020 è stata disciplinata l'imposta municipale propria (**IMU**), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali ed è stata abolita la TASI.

Il presupposto dell'IMU è il possesso di beni immobili siti nel territorio del Comune: fabbricati, fabbricati rurali, aree fabbricabili e terreni agricoli.

Soggetti passivi sono coloro che sono soggetti al pagamento dell'IMU:

- il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il possessore di abitazione di lusso adibita ad abitazione principale, iscritte al catasto fabbricati alle categorie **A/1 - A/8 e A/9 e relative pertinenze C/2, C/6 e C/7** nella misura massima di una per ciascuna categoria catastale;
- il genitore affidatario dei figli ed assegnatario della casa familiare, a seguito di sentenza di assegnazione, purchè siano presenti figli minori collocati presso il genitore assegnatario dell'immobile - **solo per le abitazioni principali di categoria A/1 – A/8 e A/9**;
- nel caso di assegnazione della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, soggetto passivo è il genitore assegnatario della casa medesima; il predetto provvedimento costituisce il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
- per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (ex art. 69, c. 1, lett. a), di cui al D.Lgs. n. 206/2005, nonché per gli immobili del condominio, il versamento della nuova IMU è effettuato da chi amministra il bene;
- il Trustee poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust;

Nell'ipotesi in cui vi siano **più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile (possesso in %)**, per **ognuno l'onere della obbligazione tributaria è autonomo** e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso.

New dal 2021: Dal 1° gennaio 2021, ai sensi dell'art. 1, comma 48, della legge n. 178 del 30 dicembre 2020 (legge di bilancio 2021), è introdotta **una riduzione pari al 50%** dell'imposta municipale unica per i **soggetti passivi** tenuti al pagamento dell'IMU **NON RESIDENTI** nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

La riduzione potrà riguardare **un solo immobile destinato ad uso abitativo**, posseduto a titolo di proprietà o usufrutto. La stessa è concessa a condizione che l'unità immobiliare posseduta **non venga concessa in locazione o comodato d'uso**.

Attenzione: per usufruire di questa agevolazione è necessario presentare la dichiarazione IMU con indicazione in note dell'esistenza delle condizioni: iscrizione AIRE, titolarità e dati pensione in regime di convenzione, assenza di locazione o comodati.

La mancanza di dichiarazione IMU potrà dare luogo a sanzione per omessa dichiarazione, ai sensi delle norme vigenti.

Esclusione dal pagamento dell'IMU

- L'abitazione principale e le sue pertinenze (nel numero massimo di una per ciascuna categoria catastale C/2 - C/6 e C/7), ad eccezione delle abitazioni principali di lusso iscritte al catasto fabbricati alle categorie A/1 - A/8 e A/9 e relative pertinenze;
- abitazione ed eventuale pertinenza posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani/disabili, che spostano la residenza in istituti di ricovero, a condizione che l'abitazione non risulti locata;

- unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari e a quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- abitazione principale e relative pertinenze del coniuge assegnatario della ex casa coniugale ex art. 1, comma 707 lett. c) della L. 27 dicembre 2013, n. 147;
- unico immobile (non in categoria A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale forze armate, polizia, VV.FF. ecc. - assimilazione ad abitazione principale anche in assenza del requisito di dimora e di residenza;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale in possesso delle caratteristiche di cui al comma 3 bis art.9 del D.L. 557/93 (convertito con modificazioni dalla L.133/1994), quindi con iscrizione catastale in D/10 o con altra categoria, ma con annotazione catastale di ruralità come fabbricato strumentale, a condizione che siano strettamente strumentali all'attività agricola (utilizzati da coltivatori diretti o imprese agricole professionali in quanto possessori o affittuari);
- tutti i terreni agricoli dei Comuni della Valle del Santerno, in quanto ricadenti in aree montane o di collina (circolare del Ministero delle finanze n.9 del 14-06-1993).

NOVITA' LEGGE BILANCIO 2021 - legge n. 178 del 30 dicembre 2020

“Esenzioni dall'imposta municipale propria-IMU per il settore turistico” - articolo 1 COMMA 599 “Esenzioni dall'imposta municipale propria-IMU per il settore TURISTICO E DELLO SPETTACOLO”

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, per l'anno 2021, non è dovuta la prima rata IMU per gli:

A) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

B) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

C) Immobili in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;

D) discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate.

N.B.: secondo le indicazioni ministeriali di cui alle “FAQ-Versamento e cancellazione della prima e seconda rata IMU 2020” del 4/12/2020 le attività svolte negli immobili di cui alla lett. B) dell'articolo 177 del Decreto Rilancio devono **essere esercitate in forma imprenditoriale come desumibili dai relativi codici ATECO.**

Si richiama poi Decreto Legge 14 agosto 2020, n. 104 – articolo 78 “Esenzioni dall'imposta municipale propria per il settore del turismo e dello spettacolo”, il cui comma 3 **per gli anni 2021 e 2022 a valere PER I SOLI CINEMATOGRAFI E TEATRI:**

Non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (IMU) per gli immobili rientranti nella **categoria catastale D/3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Si precisa infine che ai sensi dell'art. 8. Individuazione dei soggetti esenti dal versamento IMU del D.L. 30 novembre 2020 n. 157, le disposizioni di esenzioni IMU si applicano ai soggetti passivi dell'imposta municipale propria, come individuati dal comma 743 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che siano anche gestori delle attività economiche indicate dalle predette disposizioni.

Pertanto l'esenzione IMU, relativa ai casi in cui è richiesta la coincidenza tra gestore e proprietario dell'immobile, compete anche ai titolari di un diritto reale di godimento, agli utilizzatori in forza di un contratto di leasing e ai concessionari di beni demaniali.

Quindi per accedere all'esenzione di cui sopra i soggetti passivi devono:

- 1) possedere un immobile in categoria D2 o in altra categoria catastale a condizione sia adibito ad una delle attività indicate;
- 2) gestire direttamente in forma imprenditoriale (stesso codice fiscale) nell'anno 2021 l'attività presso l'immobile come da Scia o altra autorizzazione all'esercizio di impresa rilasciata;
- 3) presentare dichiarazione IMU entro i termini di cui alla successiva pag. 11 ai fini del riconoscimento della esenzione stessa.

■ **Aliquote anno 2021:** i Comuni della Valle del Santerno hanno confermato le aliquote deliberate nell'anno 2020.

- Borgo Tossignano: Deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 23/04/2021,
- Casalfiumanese: Deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 20/02/2021,
- Castel del Rio: Deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 29/04/2021,
- Fontanelice: Deliberazione Consiglio Comunale n. 09 del 28/04/2021

TIPOLOGIA	Moltiplicatori alla rendita rivalutata del 5 %	BORGO TOSSIGNANO	CASALFIUMANESE	CASTEL DEL RIO	FONTANELICE
		Aliquote	Aliquote	Aliquote	Aliquote
Aliquota ordinaria (applicabile in tutti i casi non diversamente disciplinati)		10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Abitazioni a disposizione e/o non locatè; abitazioni locatè a canone libero	160	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Altre pertinenze garage, depositi e posti auto non pertinenze C2- C6 -C7	160	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Unità immobiliari locatè a canone concordato e relative pertinenze rilevabili dal contratto di locazione RIDUZIONE al 75% in presenza degli adempimenti richiesti	160	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Abitazioni in comodato gratuito (solo genitore/figlio/fratello/sorella) e pertinenze C/2, C/6 e C/7 nel limite di una per categoria AGEVOLAZIONE ULTERIORE SU BASE IMPONIBILE	160	10,6 ‰	10,6 ‰	7,6 ‰	7,6 ‰
Abitazioni date in comodato a terzi o a parenti/familiari, <u>non ricompresi</u> in genitore/figlio/fratello/sorella	160	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente assegnati dall'Acer o enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 DPR n. 616/1977 (detrazione € 200,00),	160	8,6‰	8,6 ‰	4 ‰	4 ‰
Abitazione principale di lusso (detrazione € 200,00), solo per le categorie A/1 - A/8 - A/9 e relative pertinenze C2 – C6 – C7	160	6 ‰	6 ‰	6 ‰	6 ‰
Abitazione a titolo di proprietà o di usufrutto posseduta da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato (AIRE) N.B. si veda la novità per soggetti passivi IMU NON RESIDENTI nel territorio dello Stato Italiano che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia (riduzione 50% per una sola unità immobiliare ad uso abitativo e relativa pertinenza non locata o concessa in comodato)	160	10,6‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
A/10 uffici e studi privati	80	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰

C/1	negozi e botteghe	55	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Gruppo catastale C3 - C4 - C5 laboratori per arti e mestieri Gruppo catastale B		140	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Gruppo catastale D - tranne D5 altri fabbricati: alberghi, opifici, altri fabbricati per funzioni produttive esclusi rurali QUOTA STATO – CODICE 3925 QUOTA COMUNE – CODICE 3930		65	Stato 7,6 ‰ Comune 3 ‰	Stato 7,6 ‰ Comune 3 ‰	Stato 7,6 ‰ Comune 2 ‰	Stato 7,6 ‰ Comune 3 ‰
Gruppo catastale D 5: banche e istituti di assicurazione QUOTA STATO – CODICE 3925 QUOTA COMUNE – CODICE 3930		65	Stato 7,6 ‰ Comune 3 ‰	Stato 7,6 ‰ Comune 3 ‰	Stato 7,6 ‰ Comune 2 ‰	Stato 7,6 ‰ Comune 3 ‰
Abitazioni in possesso del requisito di ruralità disciplinate dai commi 3 e 6 art.9 del DL 557/93		160	8,6 ‰	8,6 ‰	7,6 ‰	10 ‰
Fabbricati rurali strumentali – D/10 compreso art.9 comma 3bis lett. F) D.L. 557/93		160	esenti	esenti	Esenti	esenti
Tutti i terreni agricoli			esenti	esenti	Esenti	esenti
Aree fabbricabili		valore mercato	10,6 ‰	10,6 ‰	9,6 ‰	10,6 ‰
Beni merce – immobili impresa costruttrice destinati alla vendita Non locati			0,00‰	0,00‰	0,00‰	0,00‰

■ Definizione di abitazione principale e sue assimilazioni

Per **abitazione principale** si intende l'unica unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Qualora il nucleo familiare abbia dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi nel territorio comunale, l'esenzione IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze, si applica per un solo immobile. In tal caso deve essere presentata dichiarazione IMU.

Per le **abitazioni principali di categoria A1, A8 e A9** NON è prevista esenzione da IMU, ma resta valida la detrazione per l'abitazione principale dei residenti e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, fissata per legge in € 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione.

Assimilazioni all'abitazione principale stabilite per regolamento comunale o per previsione normativa:

- l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano, dalla predetta abitazione, la propria residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- la casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, per il genitore assegnatario della casa medesima ivi residente, purchè presenti figli minori;
- le unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari;
- unico immobile (NON di categoria A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale forze armate, polizia, VV.FF. ecc., anche in assenza del requisito di dimora e residenza;
- fabbricati di civile abitazione destinati agli alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008;

New: NON E' PIU' PREVISTA L'ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE Per i soggetti passivi AIRE, pertanto l'IMU è dovuta in base all'aliquota corrispondente alla situazione in cui l'immobile si trova (locato, concesso in comodato, a disposizione, ecc.). Si veda inoltre la peculiarità dal 2021 già evidenziata a pag. 3.

■ Riduzioni del 50%

Sono previste le seguenti riduzioni:

- la riduzione del 50% della base imponibile per immobili concessi con contratto registrato in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta (genitore>figlio e figlio>genitore), in presenza delle condizioni previste dalla legge (si veda sezione dedicata);
- la riduzione del 50% della base imponibile per immobili con vincolo di interesse storico artistico;
- la riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili dichiarati inagibili o inabitabili; le modalità e le condizioni per accedere alla riduzione sono definite all'art. 8 del vigente Regolamento IMU;
- la riduzione del 50% per soggetti passivi IMU NON RESIDENTI nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia per un solo immobile ad uso abitativo, posseduto a titolo di proprietà o usufrutto; la riduzione è riconosciuta a condizione che l'unità immobiliare posseduta non venga concessa in locazione o comodato d'uso, in presenza delle condizioni previste dalla legge (si veda sezione dedicata).

Sono disponibili sul sito <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/> e distribuiti da URP e da Ufficio Tributi, appositi moduli di comunicazione che, debitamente compilati e consegnati, sostituiscono gli adempimenti dichiarativi.

■ Immobili concessi in comodato d'uso gratuito

Per i contribuenti in possesso dei requisiti di cui all'art.1 comma 747 lett.c) legge 160/2019, l'aliquota è potenzialmente cumulabile con **l'abbattimento al 50% della base imponibile** spettante alle unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitore>figlio e figlio>genitore) che le utilizzano come abitazione principale, alle seguenti condizioni:

- che il contratto di comodato sia registrato;
- che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

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, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Pertanto, per accedere all'agevolazione, devono coesistere tutte le condizioni previste per legge, ovvero si deve essere proprietari di un solo immobile oppure al massimo di 2 immobili abitativi in tutto il territorio italiano, ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. In più deve coesistere la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia ubicato nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale. Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat. A1, A8 e A9).

■ Immobili locati a canone concordato

- così come definiti con L. 431/1998, D.M. 16/01/2017 e
Accordo territoriale città metropolitana di Bologna sottoscritto il 26/09/2017 -

Nei **Comuni della Valle del Santerno**, per gli immobili locati a canone concordato (di cui alla L. 431/1998), l'imposta, determinata applicando l'aliquota ordinaria stabilita dai singoli comuni, è **ridotta al 75 per cento** (D.L.201/11- art.13 comma 6 bis).

E' necessaria l'attestazione bilaterale di rispondenza del contratto a quanto previsto dal DM 16/01/2017, come definita dall'accordo territoriale del 26/09/2017, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali IMU.

Per poter usufruire delle agevolazioni IMU, è condizione indispensabile, la comunicazione corredata da copia del contratto di locazione.

L'obbligo di presentazione della dichiarazione (Legge 27 dicembre 2019, n. 160) è adempimento essenziale ai fini dell'applicazione della citata riduzione del 25% dell'importo IMU dovuto per l'immobile locato a canone concordato. Risoluzione n. 1/DF del 18 marzo 2020.

E' a disposizione sul sito <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/> e distribuito da URP e Ufficio Tributi, apposito modulo di comunicazione che, debitamente compilato e consegnato entro il termine di pagamento della prima rata (o della seconda se il presupposto d'imposta si è verificato nel secondo semestre dell'anno), sostituisce sia gli adempimenti dichiarativi per l'applicazione della aliquota agevolata, che per l'applicazione dell'aliquota stabilita dal Comune ridotta al 75 per cento. **N.B. Per coloro che negli**

anni precedenti hanno già consegnato la comunicazione e non hanno subito variazioni, si intende già assolto l'obbligo di dichiarazione.

■ **Fabbricati a destinazione speciale “imbullonati”**

A decorrere dal 1° gennaio 2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E è effettuata, da parte dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) 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. Gli intestatari dei suddetti immobili potranno ridefinire le rendite catastali con i nuovi criteri presentando gli atti di aggiornamento mediante la procedura DOCFA.

■ **Fabbricati rurali e terreni agricoli**

Esenzione terreni in zona montana

Sono esenti IMU i terreni agricoli nei Comuni di Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice e Castel del Rio in quanto ricadenti in aree montane o di collina ai sensi della circolare del Ministero delle finanze n.9 del 14-06-1993.

Dichiarazione IMU rurali 2021

- Abitazioni in possesso del requisito di ruralità.

Per usufruire dell'aliquota agevolata rispetto a quella ordinaria, relativamente agli abitativi in possesso dei requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3 e 6 del D.L. 557/1993, convertito dalla L. 133/1994 e successive modifiche, è necessaria la presentazione all'Ufficio Tributi della dichiarazione IMU, entro il 30 giugno 2022 (fatto salvo che non sia già stata presentata in passato), indicando compiutamente i riferimenti catastali.

- Fabbricati rurali strumentali – D/10

Per usufruire dell'esenzione IMU relativamente ai fabbricati rurali strumentali, D/10, compreso art.9 comma 3bis lett. F del D.L. 557/93, è necessario il possesso dei requisiti di ruralità e deve essere presentata all'Ufficio Tributi la dichiarazione IMU, entro il 30 giugno 2022 (fatto salvo che non sia già stata presentata in passato), indicando compiutamente i riferimenti catastali.

Sono nello stesso modo tenuti a presentare dichiarazione IMU i possessori per i quali non sussistano più i requisiti di cui sopra.

■ **Il calcolo dell'IMU**

L'IMU si calcola facendo riferimento al valore dell'immobile. Il D.L. 201/2011 ha modificato la base imponibile incrementando i coefficienti da applicare alla rendita catastale, da rivalutare preliminarmente:

- del 5% per i fabbricati;
- del 25% per i terreni agricoli.

categorie catastali	Coefficiente IMU 2018 da applicare alla rendita catastale rivalutata come sopraindicato.
A - C/2 - C/6 - C/7 con esclusione di A/10	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
C/1	55
A/10	80
D/5	80
D (con esclusione D/5)	65

Altre tipologie di immobili	Base imponibile IMU (in vigore dal 2014)
Terreno edificabile	Valore venale
Fabbricati di categoria D privi di rendita catastale interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Valore contabile
Fabbricato in corso di ristrutturazione	Area edificabile

Una volta determinata la base imponibile, l'imposta si ottiene applicando l'aliquota deliberata annualmente dal Comune, per ogni tipologia di immobile, tenendo conto delle eventuali agevolazioni applicabili, del periodo e della percentuale di possesso. Esempio immobile di categoria **A/3** e di **rendita di € 400,00**: si **rivaluta del 5%** → € 420,00 e si moltiplica per il **coefficiente 160** → **valore imponibile di € 67.200,00** → immobile non locato e a disposizione con **aliquota al 10,6 per mille** per 12 mesi, posseduto al 100% → **imposta da versare per l'intero anno pari ad € 712,32**.

Per i terreni edificabili, i Comuni hanno **approvato** i Piani Strutturali Comunali – **PSC**:

- **Borgo Tossignano** delibera C.C. n. 38 del 21/12/2017;
- **Casalfiumanese** delibera C.C. n. 57 del 15/12/2016 ;
- **Fontanelice** delibera C.C. n. 13 del 29/04/2016;
- **Castel del Rio** delibera C.C. n. 25 del 09/06/2018.

Informazioni in materia di inserimento aree potranno essere richieste direttamente ai singoli Comuni e sul sito: <http://psc.nuovocircondarioimolese.it>.

Il contribuente può calcolare l'imposta utilizzando un valido ausilio di calcolo IMU personalizzato con le aliquote dei singoli Comuni, comprese le agevolazioni e stampa del modello di pagamento F/24, mediante collegamento ai seguenti link:

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=borgo-tossignano>

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=casalfiumanese>

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=casteldelrio>

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=fontanelice>

Poiché il contributo IMU è dovuto in autoliquidazione, le amministrazioni comunali non rispondono di eventuali errori di interpretazione o di calcolo da parte dei contribuenti nell'utilizzo dell'ausilio.

■ Versamenti

I versamenti possono essere effettuato solo mediante l'uso del Modello F24 o mod. F24 semplificato ovvero mediante bollettino di conto corrente postale intestato a: "Pagamento IMU" sul numero di c/c 1008857615 valido per tutti i comuni del territorio nazionale.

I codici dei comuni della Valle del Santerno da riportare nell'F24 sono i seguenti:

- Borgo Tossignano B044
- Casalfiumanese B892
- Castel del Rio C086
- Fontanelice D668

Per consentire il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute a titolo di IMU, si istituiscono i seguenti codici tributo:

"3912" - denominato: "IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE"; N.B. SOLO ABITAZIONI LUSSO

"3914" - denominato: "IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE";

"3916" - denominato: "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE";

"3918" - denominato: "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE";

"3923" - denominato: "IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";

"3924" - denominato: "IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";

"3925" - denominato: "IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";

"3930" - denominato: "IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE";

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta e NON devono essere evidenziati nel modulo F24, mentre è importante barrare la casella "Ravv".

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna "importi a debito versati" con le seguenti indicazioni:

nello spazio "codice ente/codice comune" è riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (Imola E289), reperibile nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it;

nello spazio "Ravv." barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento;

nello spazio "Acc." barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;

nello spazio "Saldo" barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;

nello spazio "Numero immobili" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);

nello spazio "Anno di riferimento" deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.

Nel caso in cui sia barrato lo spazio "Ravv." indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

Arrotondamenti: il pagamento dell'IMU 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.

Ai sensi dell'art.1 comma 753 della L. n. 160/2019 resta dovuta la quota riservata allo Stato del gettito di IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel Gruppo Catastale D, da calcolarsi ad aliquota standard del 7,6 per mille. Quindi, **solo per la categoria D l'imposta Municipale deve essere versata, con riferimento all'aliquota del 7,6 per mille allo Stato mentre la quota restante resta di competenza comunale:**

- Borgo Tossignano aliquota **3 per mille**
- Casalfiumanese aliquota **3 per mille**
- Castel del Rio aliquota **2 per mille**
- Fontanelice aliquota **3 per mille**

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato che devono versare l'imposta municipale propria (IMU) dall'estero, nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24, provvedono nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune: bonifico bancario a favore del "Tesoriere del Comune" sul c/c di Tesoreria, sul quale accreditare l'importo dovuto, utilizzando i seguenti codici IBAN:

■ **BORGIO TOSSIGNANO** : codice IBAN IT 41 N 08542 36681 052000174128 – bic/swift ICRAITRRF20 ;

■ **CASALFIUMANESE** : codice IBAN IT 28 J 08542 36681 052000258076 - bic/swift : ICRAITRRF20;

■ **FONTANELICE** : codice IBAN IT 19 V 08542 36700 054000177477 - bic/swift : ICRAITRRF20;

■ **CASTEL DEL RIO** : codice IBAN IT 18 H 08542 23700 054000096174 - bic/swift : ICRAITRRF20;

- per la quota riservata allo Stato: bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli via mail all'indirizzo tributi.vallata@nuovocircondarioimolese.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", Comune di _____ e i relativi codici tributo sopraindicati;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

N.B. con la conversione in legge del decreto 193/2016, collegato alla manovra di bilancio per il 2017, è **soppresso per le persone fisiche, non titolari di partita Iva, l'obbligo dell'F/24 telematico per i pagamenti superiori a 1000 euro** introdotto dal 1° ottobre 2014 con il D.L. 66/2014. Pertanto tali soggetti potranno utilizzare l'F/24 cartaceo per qualunque importo, da presentare presso una banca o un ufficio postale, **senza che siano state effettuate compensazioni**, per le quali invece è obbligatoria la modalità telematica.

■ Scadenze e orari di apertura straordinaria – presso la sede di Imola, Via Cogne 2

→ **La scadenza di pagamento della prima rata è mercoledì 16 giugno 2021**

L'importo della rata è in misura pari al 50% dell'importo annuale; è possibile pagare altresì tutto l'importo annuale in un'unica soluzione entro il 16 giugno

→ **La scadenza di pagamento della seconda rata è giovedì 16 dicembre 2021**

L'importo della rata è in misura pari al 50% dell'importo annuale

Alla scadenza della I rata IMU 2021 l'Ufficio Tributi in Via Cogne 2 a Imola riceve per appuntamento. Alla scadenza della II rata IMU 2021 nel periodo 1- 16 dicembre 2021 l'ufficio sarà aperto al pubblico (a condizione che la situazione epidemiologica lo consenta) nelle giornate e negli orari di seguito indicati:

LUNEDI', MERCOLEDI' E VENERDI' 8,30 – 13,00,
MARTEDI' e GIOVEDI' 8,30 – 13,00 e 15,00 -17,00

La modulistica IMU – dichiarazioni e comunicazioni – è scaricabile dal sito istituzionale <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/>, reperibile presso l'ufficio tributi e presso gli U.R.P. dei singoli Comuni.

■ Dichiarazione IMU ANNO 2020 - SCADENZA 30 GIUGNO 2021

La dichiarazione relativa a variazioni avvenute nel **2020** deve essere consegnata entro il 30 giugno 2021. 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. Sulla base di principi generali: mantengono validità le dichiarazioni ICI, IMU e TASI; la dichiarazione non va presentata per gli immobili regolarmente accatastati e che non ricadono in una delle condizioni successive; la dichiarazione non è dovuta quando gli elementi sono conoscibili dal Comune.

Nelle more di emanazione del decreto ministeriale che approverà il nuovo modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni con l'indicazione dei casi in cui deve essere presentata la dichiarazione, si continuerà ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto ministeriale 30 ottobre 2012.

La dichiarazione è dovuta:

- Quando si determina un diverso ammontare di imposta (esempio valore aree);
- Riduzioni di imposta, aliquote ridotte o esenzioni ex lege;
- Dati non acquisibili tramite catasto.

Obbligo dichiarazione

1. fabbricati di interesse storico o artistico;
2. abitazioni in possesso del requisito di ruralità art. 9 commi 3 e 6 DL 557/93;
3. terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
4. immobili in locazione finanziaria (obbligo del locatario);
5. concessionario aree demaniali;
6. variazione di valore aree edificabili;
7. terreno agricolo divenuto area edificabile;
8. area divenuta edificabile in seguito a demolizione di fabbricato oppure in seguito a fabbricato collabente (F2);
9. immobile assegnato al socio in via provvisoria da coop edilizia a proprietà divisa;
10. immobile concesso in locazione da ACER;
11. immobili esenti ai sensi delle lettere c), g), h) ed i) art. 7 comma 1 del D.L.gs. 504/1992;
12. fabbricato classificabile nella categoria D, non iscritto in catasto, senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato;
13. riunione o estinzione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
14. estinzione di diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
15. parti comuni di edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 codice civile e accatastate in via autonoma, come bene censibile (obbligo dell'amministratore di condominio);
16. immobile oggetto di multiproprietà (obbligo dell'amministratore di condominio);
17. immobile posseduto da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
18. termine situazione di inagibilità/inabitabilità di fabbricato;
19. nucleo familiare che ha stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale;
20. genitore assegnatario della casa familiare (o ex coniugale);
21. immobile soggetto a ristrutturazione o restauro conservativo in quanto tenuto a versare con il valore dell'area – anziché sulla base della rendita catastale, anche qualora identificabile in categoria catastale fittizia F/3 o F/4;
22. immobile concesso con contratto registrato in comodato d'uso gratuito ai fini dell'agevolazione del 50% calcolo IMU – qualora non sia stato presentato apposito modulo predisposto dall'amministrazione;

23. immobile concesso in locazione a canone concordato con contratto registrato ai fini dell'agevolazione del 25% calcolo IMU – qualora non sia stato presentato apposito modulo predisposto dall'amministrazione;
24. esenzione dei terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti, dal 2019 anche dai loro familiari coadiuvanti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto legislativo 13 29/3/2004 n. 53 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
25. riduzione ai sensi dell'art. 1 comma 48 L. n. 178 del 30/12/2020 per i soggetti passivi non residenti nel territorio dello Stato titolari di pensione maturata in regime di convenzione con l'Italia.

Modello ministeriale e termine di presentazione della dichiarazione IMU

Se dovuta, è da presentare con il modello ministeriale (approvato con DM 30.10.2012).

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1/1/2020, il **31 dicembre 2021 scadrà il termine per la presentazione della DICHIARAZIONE IMU 2020.**

Pertanto i soggetti sotto indicati, **decadono dal beneficio dell'esclusione IMU**, qualora non abbiano provveduto, nei termini, a consegnare il modello ministeriale relativo a:

- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice (non immobiliari di gestione) invendute e non locate;
- unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relativa pertinenza dei soci assegnatari;
- alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente assegnati dall'Acer o enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 DPR 24.7.1977, n. 616;
- unico immobile (non in cat. A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale forze armate, polizia, VV.FF. ecc. - assimilazione ad abitazione principale anche in assenza del requisito di dimora e residenza.

Situazioni in cui la disciplina regolamentare sostituisce la dichiarazione IMU:

- locazione a canone concordato: comunicazione nelle modalità e termini definiti all'art. 4, comma 2 dei vigenti Regolamenti IMU di ciascun Comune;
- condizione di inagibilità/inabitabilità: obbligatorio attenersi alla disciplina approvata all'art. 8 dei vigenti Regolamenti IMU di ciascun Comune;
- comodato gratuito con possesso dei requisiti previsti dalla legge determinato ai fini dell'applicazione del beneficio della riduzione IMU del 50%.

I modelli di dichiarazione ministeriale IMU possono essere:

- consegnati direttamente all'ufficio Tributi di Via Cogne 2 che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di _____-Servizio Tributi Associato - Via _____ (indirizzo sede istituzionale del singolo comune), la data di spedizione è considerata data di presentazione della dichiarazione;
- trasmessi con posta certificata a seconda del comune di interesse all'indirizzo:

comune.casalfiumanese@cert.provincia.bo.it

comune.borgotossignano@cert.provincia.bo.it

comune.casteldelrio@cert.provincia.bo.it

comune.fontanelice@cert.provincia.bo.it

indicando nell'oggetto del messaggio "dichiarazione IMU per l'anno 20.."; il testo deve inoltre contenere l'elenco dei contribuenti (cognome nome) per i quali viene presentata la dichiarazione. Prima dell'invio la dichiarazione deve essere **sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.**

Dichiarazione IMU enti non commerciali:

Viene prevista una specifica disciplina per l'applicazione dell'IMU degli enti non commerciali (art. 1, comma 770 della L.160/2019).

La dichiarazione è da presentare **OGNI ANNO esclusivamente in via telematica** entro il 30 giugno 2020 con riferimento all'anno di imposta IMU 2019, sulla base delle istruzioni approvate con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 26.6.2014, G.U. 153 DEL 4/7/2014, aggiornate con le specifiche tecniche versione 1/2018.

<https://www.finanze.it/opencms/it/fiscalita-regionale-e-locale/dichiarazione-telematica-imu-tasi/Enti-non-commerciali-ENC/>

Il versamento deve avvenire esclusivamente con modello F24 (non possibile con bollettino c/c postale) in tre rate con scadenze:

- 16 giugno: 50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente;
- 16 dicembre: 50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente;
- 16 giugno anno successivo a quello di imposta: conguaglio dovuto.

Solo per gli enti non commerciali è possibile l'eventuale compensazione nel Comune dove il credito è scaturito risultante da dichiarazioni presentate dopo il 01 gennaio 2020.

Deducibilità IMU

Si ricorda che l'imposta municipale propria relativa agli immobili strumentali è **deducibile** (commi 772-773) *ai fini della determinazione del reddito di impresa, del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni* nella misura di:

- 60% per l'anno 2021;
- 100% cioè per intero dal 2022.

In precedenza, con il Decreto Legge per la crescita delle imprese (D.L. 30/4/2019 n. 34 art. 3 convertito con la Legge 28/06/2019, n. 58) la quota deducibile per l'anno 2019 era fissata nella misura del 50%.

■ Per tutto quanto qui non riportato ci si deve rifare alle seguenti **norme legislative e regolamentari**:

Norme legislative

- art. 1 commi da 738 a 780 della legge di stabilità 2020 (legge 160 del 27.12.2019) e le norme di legge ivi richiamate
- art. 1 commi da 161 a 169 dell'art. 1 legge 296 del 27.12.2006
- art. 4 D.L. n. 16/2012 convertito in L. 44/2012;
- D.M. 30.10.2012, pubblicato in G.U. 258 del 5/11/2012;
- art. 1 comma 380 della L. 228/2012;
- art. 10 D.L. 35/2013 convertito con modificazioni in L. 64/2013;
- art. 1 D.L. 54/2013, convertito con modificazioni in L. 85/2013;
- D.L. 102/2013 convertito con modificazioni in L.124/2013;
- art. 22, comma 2 del D.L. 66/2014, convertito in L. 89/2014;

Norme regolamentari comunali e delibere per la disciplina dell'IMU approvate dai singoli comuni, reperibili sul sito

- <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/borgo-tossignano>
- <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/casalfiumanese>
- <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/castel-del-rio>
- <http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/fontanelice>