

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

Servizio Entrate

Vademecum IMU 2015

§ 1 – Che cos'è l'IMU

Prevista dalla legge (del 2011) sul federalismo fiscale è stata introdotta a decorrere dal 1° gennaio 2012 dal decreto cd. Salva Italia (governo Monti) e ha conosciuto diverse modifiche. Dal 1° gennaio 2014 è una componente della più ampia ed articolata imposta unica comunale (I.U.C.). Con le recenti modifiche del 2013 e 2014 l'IMU è ormai stabilizzata come imposta a base patrimoniale applicata su tutti gli immobili (fabbricati iscritti in catasto, o terreni, sia fabbricabili che non) tranne che su:

- Abitazione principale (ma con eccezione delle cd. case di lusso, accatastate in categoria A1, A8 e A9, che invece devono pagare l'IMU) e relative pertinenze (massimo una per ciascuna categoria: C2, C6 o C7);
- Casi assimilati all'abitazione principale (si veda in seguito per approfondimento);
- I cd. Immobili merce (costruiti per la vendita e invenduti e non locati, finché permane tale stato).

§ 2 – Soggetti passivi

Sono soggetti passivi: il proprietario di immobili; il soggetto che dispone di un diritto reale minore sull'immobile (usufrutto, abitazione, uso, enfiteusi, superficie, ecc.); il locatario nel leasing finanziario; il concessionario su aree demaniali.

Al soggetto passivo competono obblighi dichiarativi (se e in quanto previsti dalla legge) e di pagamento (in autoliquidazione alle scadenze previste dalla legge).

§ 3 – Base imponibile

E' il valore al quale applicare l'aliquota (decisa dal Comune) per effettuare il calcolo dell'imposta dovuta. Si ottiene con due operazioni: a) la rivalutazione; b) l'applicazione del moltiplicatore.

RIVALUTAZIONE

- Per tutti i fabbricati è pari al 5%. Basta moltiplicare la rendita catastale per 1,05.
- Per i terreni è pari al 25%. Basta moltiplicare al reddito dominicale 1,25.

Per le aree fabbricabili non si applica fattore di rivalutazione, ma la legge prevede che il valore sia quello di mercato, al 1° gennaio dell'anno di imposta.

MOLTIPLICATORE

Per il 2015 i moltiplicatori da applicare sono i seguenti:

immobile	Coefficiente moltiplicatore
Immobile di categoria A diverso da A10	160
Immobile di categoria A10	80
Immobili di categoria B	140
Immobili di categoria C1	55
Immobili di categoria C2, C6 o C7	160
Immobili di categoria C3, C4, C5 o C6	140
Immobili di categoria D5	80
Altri immobili di categoria D (diversa da D5)	65

Per i terreni i coefficienti moltiplicatori sono i seguenti:

- Se il terreno è a conduzione diretta 75
- Per tutti gli altri terreni agricoli 135

§ 4 – Aliquote d'imposta

Sono determinate annualmente dal Comune in modo da rispettare dei vincoli (non superamento di limiti nella sommatoria delle aliquote IMU e TASI).

Il Comune ha determinato, per l'anno 2015, le seguenti aliquote IMU.

Tipo utilizzo	Aliquota 2015	note
Abitazione principale (solo se A1, A8 o A9) e relative pertinenze (una sola per tipo C2, C6 e C7)	0,6%	Confermata come 2014. Il proprietario ha diritto alla sola detrazione dei 200 per immobile. La detrazione per figli non è più invocabile.
Seconda o terza pertinenza	1,06%	L'immobile che paga IMU non paga TASI e viceversa
Negozi (C1) cd. di vicinato (se utilizzati)	0,96%	Aliquota agevolata riconosciuta con autocertificazione. Vi rientrano tutti i C1 di Casalecchio ad esclusione di quelli accatastati con i seguenti fogli e mappali: foglio 1 mappali 442, 535, 590, 630 foglio 3 mappale 646 foglio 4 mappali 55, 993, 1049, 1074
Altri C1	1,06%	Questa aliquota si applica sempre per i C1 inclusi nell'elenco di fogli e mappali di cui al

		punto precedente, oppure se il negozio è in stato di non utilizzo (per i periodo in cui permane tale stato)
Appartamenti (e relative pertinenze) locati a canone concordato	0,86%	L'aliquota è stata elevata, rispetto al valore 2014. Il riconoscimento di tale aliquota agevolata rimane soggetto ad obbligo di autocertificazione alle condizioni stabilite (vedi oltre)
Casi particolari di uso gratuito: (vedi oltre)	0,86%	L'uso gratuito è assoggettato di norma all'applicazione dell'aliquota ordinaria (1,06%). Solo nelle situazioni (non frequenti) riconducibili a tre casi tipizzati (vedi oltre) è possibile riconoscere il beneficio dell'aliquota ridotta.
Terreni agricoli a conduzione diretta	0,76%	Si rammenta che dal 2014 il Comune di Casalecchio perde, su tutto il territorio, la condizione precedentemente riconosciuta di esenzione dall'art. 7 lettera h) del d. lgs. 504/1992. Non sono dunque più presenti terreni agricoli "montani".
Immobili posseduti e condotti da aziende che nel 2014 hanno fatto ricorso alla cassa integrazione	0,76%	Per approfondimento si rinvia alla lettura della delibera CC n° 11 del 19 marzo 2015
Tutti gli altri immobili	1,06%	È l'aliquota ordinaria

Approfondimento sulle aliquote

Immobili locati a canone concordato (aliquota 0,86%)

E' riservata alle UIU ad uso abitativo (pertanto solo categoria A diversa da A10) e relative pertinenze (C2, C6 o C7) interamente concesse in locazione a canone concordato a titolo di abitazione principale alle condizioni definite in appositi accordi fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, di cui all'articolo 2 comma 3 della legge 431/1998, in favore di :

- persone fisiche che le utilizzino come propria abitazione principale (dimora abituale e contestuale residenza anagrafica);
- studenti universitari, non residenti nel Comune di Casalecchio di Reno, iscritti ad un corso di laurea, ad un diploma universitario o ad una specializzazione post-laurea presso l'Università agli Studi di Bologna;
- lavoratori, non residenti nel Comune di Casalecchio di Reno, che svolgono stabilmente la propria attività lavorativa a Casalecchio di Reno oppure in altro Comune della Provincia di Bologna, in modo che il luogo di lavoro risulti più vicino alla abitazione a Casalecchio di Reno rispetto alla sede della residenza anagrafica o sia dimostrabile il migliore e più agevole collegamento fra l'abitazione in Casalecchio ed il luogo di lavoro rispetto che al luogo di residenza.

Il riconoscimento dell'aliquota agevolata è subordinato alla verifica delle condizioni minime sopra descritte, relative allo status dell'inquilino, e all'eventuale ulteriore accertamento, con qualsiasi mezzo eseguito, che risultasse necessario per verificare il rispetto delle predette condizioni. In assenza dei predetti requisiti il

proprietario sarà chiamato a corrispondere la differenza di imposta (ad aliquota base-ordinaria) con applicazione delle sanzioni ed interessi, se ed in quanto dovuti, e fatta salva, comunque, la facoltà di ravvedersi operosamente.

Casi particolari di uso gratuito (aliquota 0,86%)

Caso a): il proprietario concede in uso gratuito il proprio unico appartamento a parente (fino al 2° grado in linea retta e collaterale: figlio, genitore, fratello o sorella), ivi residente, e contemporaneamente vive in affitto in altro appartamento a Casalecchio (nel quale deve risiedere anagraficamente);

Caso b) : scambio fra parenti di primo grado (genitori e figli) di appartamenti di rispettiva proprietà, anche se uno dei due immobili è situato in altro Comune;

Caso c): uso gratuito di appartamento a parente di primo grado (genitore o figlio) affetto da handicap 100% certificato.

§ 5 - Autoliquidazione e pagamento dell'IMU – scadenze

L'IMU è un'imposta in autoliquidazione: il contribuente è tenuto a calcolarla autonomamente. Il motivo principale sta nel fatto che la situazione oggettiva e soggettiva può subire variazioni che il Comune imparerebbe con tempi incompatibili con il pagamento.

Il contribuente può provvedervi: a) in autonomia; b) rivolgendosi ad un CAAF o altro assistente fiscale autorizzato; c) accedendo al servizio *on line* LinkMate (sportello virtuale).

Si evidenzia che, a differenza di quanto avvenuto negli anni precedenti, lo sportello Entrate nel 2015 NON potrà erogare un servizio di calcolo e consegna dell'F24 dell'IMU, poiché sarà interamente mobilitato per l'assistenza TASI.

Contemporaneamente si sottolinea che il Comune quest'anno trasmette ai cittadini casalecchiesi i modelli di pagamento della TASI, ma non manderà eventuali importi IMU (caso della seconda pertinenza). Il contribuente dovrà quindi provvedervi in autonomia.

Scadenze di pagamento IMU:

acconto o unica soluzione 16 giugno

saldo 16 dicembre

§ 6 – Quote di competenza dello Stato e codici tributo IMU – modello F24

Si rammenta che nell'anno 2012 allo Stato spettava la quota pari allo 0,38% dell'imposta pagata dai contribuenti IMU (tranne che sulla prima casa e i fabbricati rurali strumentali). Successivamente la norma è stata modificata e attualmente allo Stato compete la riserva della quota corrispondente allo 0,76% di quanto pagato dagli immobili di categoria D, mentre ogni altra quota d'imposta IMU spetta al Comune impositore.

Di seguito si riportano i codici tributo da utilizzare per il 2015 per la compilazione del modello F24, ricordando che l'unico sistema ammesso per il pagamento dell'IMU è il modello F24 (pagabile in ogni ufficio postale o bancario ed eventualmente con *home banking*).

Tipo utilizzo immobile	Codice tributo IMU da utilizzare
Abitazione principale (solo A1, A8 e A9) e relative pertinenze	3912
Terreni	3914
Aree fabbricabili	3916
Altri fabbricati	3918
Quota STATO su immobili di categoria D	3925
Quota Comune su immobili di categoria D	3930

§ 7 - Pagamenti oltre le scadenze – Ravvedimento operoso

Se il contribuente dimentica di pagare l'acconto o il saldo alle scadenze previste (rispettivamente 16 giugno e 16 dicembre), può sanare l'errore con un meccanismo molto conveniente, chiamato Ravvedimento operoso, con il quale il contribuente paga una sanzione ridotta (misura variabile in ragione del decorso del tempo) e interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente, calcolati a giornata. La disciplina generale (nazionale) è dettata dall'art. 13 del d. lgs. 472/1997. Il Comune può aver previsto delle misure particolari. Riepiloghiamo le misure attualmente in vigore nel Comune di Casalecchio:

Se il pagamento avviene:

entro i primi 14 giorni dalla scadenza: all'imposta si deve aggiungere una sanzione ridotta pari allo 0,2 per ogni giorno di ritardo (es. se il pagamento avviene il 6° giorno successivo alla scadenza la sanzione applicata sarà dell'1,2%; se il pagamento avviene il 14° giorno sarà pari al 2,8%)

dal 15° al 30° giorno successivo alla scadenza: sanzione pari al 3%

dal 31° giorno al 90° giorno successivo alla scadenza: sanzione pari al 3,33%

dal 91° giorno in poi, fino al 16 dicembre dell'anno successivo (alla scadenza): sanzione 3,75%

E' in corso di adozione un'ulteriore deliberazione, da parte del Comune di Casalecchio, che non appena adottata consentirà a chi non ha ancora eseguito dei pagamenti o ha differenze (esempio nell'IMU) di pagare la differenza con una sanzione conveniente (rispetto alla misura del 30% prevista attualmente dalla legge).

Per poter usufruire del ravvedimento operoso è necessario che non siano ancora stati notificati avvisi di accertamento per l'omesso o insufficiente pagamento.

§ 8 – riduzioni particolari

Nell'IMU la legge prevede alcune agevolazioni particolari, che l'interessato può invocare, a certe condizioni, con obbligo di presentare apposita dichiarazione su modello ministeriale.

Riduzioni della base imponibile del 50%

Spetta una riduzione del 50% ai seguenti casi:

- A) fabbricati di interesse storico o artistico;
- B) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (occorre una dichiarazione specifica delle autorità che riconoscano lo stato di fatiscenza, oppure apposita annotazione catastale di fabbricato collabente, o autodichiarazione dell'interessato che attesti che l'immobile ha un degrado fisico non superabile con interventi di manutenzione o ristrutturazione e occorra pertanto procedere, nella sostanza, a demolizione);

In questi casi l'interessato è sempre tenuto alla presentazione della dichiarazione IMU (entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui inizia ad applicare questa agevolazione).

Riduzione per i terreni a conduzione diretta

E' riconosciuta dalla legge e presuppone che il contribuente abbia dichiarato il terreno con l'apposita segnalazione del diritto a questa specifica riduzione (uso del modello ministeriale). Per effetto del riconoscimento di questa agevolazione il terreno pagherà l'imposta con un sistema di calcolo a scaglioni. Preso in esame il terreno complessivamente considerato (sommatoria dei mappali che lo compongono) si avrà riguardo all'imponibile (reddito dominicale rivalutato del 25% e incrementato con il moltiplicatore 75) totale che verrà suddiviso in scaglioni:

scaglione	Riduzione concessa
Da 0 a 6000 euro	100%
Da 6000,01 a 15.500 euro	70%
Da 15.500,01 a 25.500 euro	50%
Da 25.500,01 a 32.000 euro	25%
Oltre 32.000 euro	Nessuna riduzione

La riduzione si applica come nel calcolo IRPEF.

Esempio : terreno di valore pari a 50.000 euro (a conduzione diretta)

Sui primi 6000 euro di valore non si paga imposta

Sulla seconda fascia (9.500 euro) si pagherà un'imposta (con aliquota 0,76%) di 21,66 euro

Sulla terza fascia (10.000 euro) si pagherà un'imposta di 38 euro

Sulla quarta fascia (6.500 euro) si pagherà un'imposta di 37,05 euro

Sull'ultima fascia (valore residuo, ossia 50.000 – 32.000) si pagherà un'imposta di 136,80 euro

Per un totale complessivo annuo di euro 234 arrotondati.

§ 9 – residenti all'estero

Fino all'anno 2014 si poteva riconoscere un regime di favore ai cittadini italiani residenti all'estero (AIRE) ma solo se il Comune aveva operato l'assimilazione al trattamento della prima casa (facoltativo, non obbligatorio).

Dal 2015 la legge è cambiata e cambia il trattamento di questo caso. L'assimilazione è stata operata direttamente dalla legge, che però l'ha ristretta al solo caso di cittadini AIRE "già pensionati nei paesi di rispettiva residenza).

Ne deriva che:

- A) il cittadino AIRE, se non pensionato, deve pagare l'IMU sulla propria abitazione principale (che non è stata assimilata dalla legge all'abitazione principale);
- B) il cittadino AIRE già pensionato ha diritto (su un'unica abitazione e purché la stessa non sia locata o concessa in uso gratuito) all'equiparazione di legge della sua casa all'abitazione principale (art. 9 bis d.l. 47/2014) e pertanto la stessa non pagherà l'IMU (pagherà la TASI, ma con diritto alla riduzione di 2/3 del tributo; spetta riduzione gli spetta in TARI).

Questa particolare condizione deve ovviamente essere dichiarata al Comune, utilizzando il consueto modello di dichiarazione IMU. L'agevolazione, relativa all'anno di imposta 2015 (che è il primo nel quale può essere invocata), può essere dichiarata entro il 30 giugno 2015, con dichiarazione a modello ministeriale (facendo decorrere questa specificità dal 31 dicembre 2014, e quindi con zero mesi avuto riguardo al 2014), oppure entro il 30 giugno 2016, sempre con lo stesso modello, indicando la fruizione di questo regime speciale a far data dal 1° gennaio 2015.

§ 10 – obbligo di dichiarazione(modello ministeriale)

Come noto da tempo il legislatore ha introdotto norme di semplificazione, disponendo che la maggior parte dei dati di variazione pervengano ai Comuni per il tramite di un sistema informatico (scarico delle dichiarazioni modello MUI generato dal flusso dei rogiti notarili). Ovviamente il Comune riceve delle informazioni sommarie ed incomplete e deve poi derivare con deduzioni logiche altri aspetti (es. il regime di prima casa a decorrere dalla data di registrazione della residenza). E' dunque vero che molte situazioni non devono essere dichiarate.

In linea di estrema sintesi si può segnalare che ogni circostanza che non può essere direttamente conosciuta dal Comune per incrocio di banche dati oppure le variazioni più rilevanti sono oggetto di obbligo dichiarativo. Ma per essere precisi si fa rinvio alla lettura delle istruzioni alla compilazione del modello di dichiarazione ministeriale, che il cittadino può estrarre dal sito internet del Comune (oltre che dell'Agenzia delle entrate).

E' importante, però, sottolineare, che esiste una norma, recente, che ha introdotto uno specifico obbligo dichiarativo (a pena di decadenza dal beneficio fiscale previsto).

Si tratta della disposizione dell'articolo 2 del decreto legge 102/2013 e riguarda i seguenti casi tassativi:

- 1) immobili merce (esenti dal 1° luglio 2013): fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- 2) immobili destinati alla ricerca scientifica (ma dal 1° gennaio 2014);
- 3) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (dal 1° luglio 2013);
- 4) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (*housing sociale*), a decorrere dal 1° gennaio 2014;
- 5) abitazione e relative pertinenze dell'unico immobile (purché non A1, A8 o A9) posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate o alle Forze di polizia ad ordinamento civile, al personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia (dal 1° luglio 2013).

Per questi cinque casi la legge richiede l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale, con specificazione del possesso dei requisiti e l'indicazione degli identificativi catastali.

Se l'adempimento dichiarativo è stato assolto con modello di autocertificazione reso disponibile dal Comune o altra forma di comunicazione scritta, purché sostanzialmente completa e presentata nei termini, si considera validamente assolto. Il beneficio, non richiesto o fatto valere per un anno, potrà al limite essere invocato per l'anno di imposta successiva, sempre provvedendo alla presentazione della prescritta dichiarazione.

Al fine di facilitare gli adempimenti dei contribuenti il Comune di Casalecchio di Reno, visto il contenuto della risoluzione n° 3/DF del 25 marzo 2015, assicura che alle dichiarazioni presentate su modello ministeriale IMU standard verrà dato valore anche ai fini del conseguente trattamento TASI, ferma restando la possibilità per il Comune di rendere disponibile un modello specifico di dichiarazione TASI.

§ 11 – Terreni agricoli

Importanti novità ha conosciuto la materia del trattamento dei terreni agricoli, sia nel 2014, sia di recente nell'anno 2015.

L'articolo 7 comma 1 lettera h) del decreto legislativo 504/1992 (istitutivo dell'ICI) ha previsto fin dal 1993 un'esenzione per i terreni montani.

Il legislatore adottò all'epoca una suddivisione del territorio nazionale in comuni interamente montani, parzialmente montani e non montani. Tale suddivisione è rimasta in vigore fino a tutto il 31 dicembre 2013.

Per Casalecchio di Reno, classificato all'epoca come territorio parzialmente montano, si identificavano una serie di fogli e mappali interessati, nei quali qualunque terreno agricolo (quale che ne fosse la conduzione) risultava esente per effetto della disposizione di legge.

Nel 2014 si è voluto mettere in discussione questa classificazione. Pur restando la tripartizione in comuni montani, parzialmente montani e non montani sono stati adottati nuovi e ben diversi criteri per la suddivisione dei Comuni ed anche relativamente agli effetti conseguenti.

Al momento la situazione è la seguente:

- l'esenzione spetta solo ai terreni a conduzione diretta situati nei comuni classificati montani o parzialmente montani;
- l'esenzione non si applica a nessun terreno se il comune è classificato non montano.

Nel nuovo sistema Casalecchio di Reno è classificato come non montano e pertanto nessun terreno può invocare l'esenzione (già dall'anno 2014).

Per il 2014 la norma aveva previsto che il contribuente detentore di terreni agricoli procedesse al pagamento dell'IMU a saldo entro il giorno 10 febbraio 2015, con l'ulteriore previsione che non si applichino sanzioni ed interessi nel caso di ritardato versamento dell'IMU terreni 2014, qualora lo stesso sia effettuato entro il 31 marzo 2015.

Chi non avesse ancora adempiuto (per il 2014) potrebbe pertanto recuperare il mancato pagamento in ravvedimento operoso.

Un'ulteriore novità riguarda il 2015 per i terreni agricoli.

Ai sensi del nuovo comma 1 bis aggiunto all'art. 1 del D. L. 4 del 2015, a decorrere dal 2015 ai terreni agricoli a conduzione diretta (posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale) si detraggono, fino a concorrenza dell'imposta, 200 euro. E se il Comune rientra (come è nel caso del Comune di Casalecchio di Reno) in un apposito elenco approvato in sede di legge di conversione del DL 4/2015, questi 200 euro spettano unicamente: a) soggettivamente per i soli coltivatori diretti o imprenditori a titolo professionale e b) solo per le zone del territorio identificate nei confini della vecchia classificazione.

Per Casalecchio di Reno, quindi, la novità consiste nel fatto che i soli coltivatori agricoli a titolo principale o I.A.P. possono invocare l'applicazione della detrazione massima su anno dei 200 euro, ma con il limite che la stessa va riconosciuta limitatamente (e fino a concorrenza dell'importo) per le parti (mappali) che in passato (ossia fino al 31 dicembre 2013) rientravano in mappali esenti.

§ 12 – Il Servizio on line LINKMATE

Come preannunciato nei paragrafi precedenti il Servizio Entrate quest'anno non potrà svolgere un servizio di assistenza al contribuente in materia di IMU, in considerazione della priorità e complessità dello sportello TASI.

Tuttavia il Comune continua ad erogare un completo servizio in favore dell'utenza nella forma del self service, utilizzando la piattaforma informatica LINKMATE, disponibile 24 ore su 24 e accessibile dal sito.

Quali servizi si possono ottenere con Linkmate?

Il principale pregio dello sportello virtuale consiste nella possibilità di accedere ai dati personali a disposizione dell'Ente, consultando la propria posizione negli anni ed estraendo in tutta comodità il modello di pagamento F24 già interamente compilato. E' possibile scegliere questa opzione per tutte e tre le componenti della IUC (TARI, IMU e TASI) ed anche eventualmente creare un unico F24 in autonomia, selezionando con dei flag se, ad esempio, stampare un solo F24 per il pagamento sia di TASI che dell'eventuale quota IMU che abbia la stessa scadenza.

Inoltre si possono consultare i versamenti registrati e riscontrare se la posizione è contabilmente a posto.

Molto importante è il canale Bacheca, con il quale il cittadino può dialogare, lasciando lo scambio di comunicazioni in una situazione di tracciatura e storicizzazione.

E' ancora possibile presentare alcune autocertificazioni e dichiarazioni.

L'accesso può essere effettuato in una delle seguenti tre modalità alternative:

- a) utilizzando le credenziali FEDERA;
- b) utilizzando i dati di un qualsiasi versamento IMU (codice fiscale del contribuente, data di versamento e importo pagato nella stessa data). Questa opzione è comoda e in completa autonomia
- c) richiedendo un set di credenziali personali utilizzando la funzione "registrati".