

Imposta Municipale Propria (IMU)

Il tributo in sintesi

Previsto originariamente dal decreto sul federalismo fiscale (art. 8, D. Lgs. 23/2011), il tributo IMU (imposta municipale propria) è stato introdotto in forma anticipata dal cosiddetto Decreto Salva Italia (D.L. 201/2011 convertito con modificazioni dalla L. 214/2011 - art. 13).

Per l'applicazione del tributo si fa riferimento ad un complesso insieme di norme statali di riferimento, stratificatesi nel tempo¹.

E' un'imposta patrimoniale sul possesso di beni immobili (fabbricati, ossia unità immobiliari accatastate al Catasto fabbricati; terreni agricoli; aree fabbricabili).

L'onere di pagamento compete, a meno che la legge non ammetta specifiche esenzioni, al titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale minore (uso, usufrutto, abitazione, superficie, ecc.). Costituiscono due eccezioni, stabilite direttamente dalla legge (art. 3 D. Lgs. 504/1992 e ss.mm.), l'obbligo di pagamento dell'IMU da parte del concessionario di aree demaniali e da parte del locatario nel *leasing* finanziario.

L'imposta si paga applicando un'aliquota, stabilita dal Comune entro un valore massimo previsto dalla legge², alla base imponibile, che si ottiene:

- a) per i fabbricati rivalutando previamente del 5% la rendita catastale e moltiplicando la stessa per appositi coefficienti moltiplicatori stabiliti nella legge (vedi *Valore degli immobili*);
- b) per i terreni agricoli rivalutando previamente del 25% il reddito dominicale del terreno e moltiplicando lo stesso per apposito coefficiente moltiplicatore (vedi *Valore degli immobili*);
- c) per le aree fabbricabili, assumendo il valore di mercato dell'area (prezzo di vendita nel libero mercato, rilevato al 1° gennaio dell'anno di imposizione). Il Comune, non essendovi tenuto, non ha adottato una delibera di valori *plafond* di riferimento. Il contribuente interessato dovrà pertanto attenersi al prezzo di rogito e tener conto di eventuali deprezzamenti, o per contro, apprezzamenti documentabili in base ad apposita perizia o altro atto di stima di valore.

La base imponibile può essere oggetto di abbattimenti (riduzioni) nei seguenti casi:

- a) fino al 31 dicembre 2015 per i terreni agricoli a conduzione diretta³;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (art. 13, c. 3, lett. b) D.L. 201/2011);
- c) per i fabbricati di interesse storico e artistico (art. 13, c. 3 lett. a) D.L. 201/2011);

¹ Oltre al già ricordato D. Lgs. 23/2011 (articoli 8 e 9) e all'articolo 13 del D.L. 201/2011, più volte modificato, trovano applicazione diversi articoli o parti di articolo contenuti nel decreto istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), ossia il D. Lgs. 504/1992, oltre che specifiche disposizioni contenute nel D.L. 16 del 2 marzo 2012, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012 n. 44. Di particolare importanza sono le disposizioni contenute nel D.L. 102 del 31 agosto 2013, convertito in legge con modificazioni dalla legge 124 del 28 ottobre 2013, con le quali si è introdotto un nuovo insieme di esenzioni, a conferma del regime anticipato con la sospensione dal pagamento disposta dal D.L. 54 del 21 maggio 2013. Ulteriori importanti disposizioni sono contenute nella legge 147 del 27 dicembre 2013, commi 639 e seguenti. Da richiamare inoltre le disposizioni contenute nel D.L. 16 del 2012 (art. 4 comma 12 quinquies), all'articolo 91 bis del D.L. 1/2012 (integrato dal DM 200/2012) e nei decreti legge 16, 47 e 66 del 2014.

² L'aliquota massima dell'IMU è pari all'1,06%. La determinazione dell'aliquota massima va comunque coordinata con il disposto del comma 677 dell'art. 147/2013. In pratica a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'aliquota IMU si determina all'interno di un sistema combinato di aliquota IMU – TASI della IUC.

³ Articolo 13 commi 6 e seguenti dell'articolo 13 del D.L. 201/2011. Di particolare importanza sono le nuove disposizioni contenute ai commi 676 – 678 dell'art. 1 della legge 147/2013 e ss.mm. che riguardano la determinazione del massimo di aliquota applicabile nel sistema IMU – TASI della IUC. Dal 1° gennaio 2016 scatta per questi terreni l'esenzione.

- d) a partire dal 1° gennaio 2016 per le unità abitative non di lusso concesse in uso gratuito a familiare entro il 1° grado (genitori/figli) in presenza di specifiche condizioni (art. 13, c. 3 lett. 0a) D.L. 201/2011).

Il calcolo dell'IMU da pagare si effettua tenendo conto della percentuale di possesso e del periodo di possesso (su base mensile, computando per intero il periodo di possesso protrattosi per almeno 15 giorni) (art. 9 c. 2 D. Lgs. 23/2011). Vedi più oltre il paragrafo "Agevolazioni 2016 per il comodato a parenti".

Aliquota

Per l'anno 2016 e 2017 sono state confermate le aliquote d'imposta già approvate nel 2015, che si riportano sinteticamente nella tabella:

tipologia	Misura aliquota (%)	Condizioni e prescrizioni
Ordinaria	1,06	
Abitazione principale	0,6	solo per le abitazioni di lusso (A1, A8 e A9)
Detrazione A.P.	200 euro	solo per le abitazioni di lusso (A1, A8 e A9)
Abitazioni locatate a canone concordato	0,86	Solo locazioni abitative nel caso previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/1998
Terreni agricoli a conduzione diretta	---	Nel 2015 aliquota 0,76%. Dal 2016 esenti.
Alcuni casi di uso gratuito tra familiari	0,86%	Applicabile nei soli casi e alle condizioni riprodotte nella nota ⁴
Negozi di vicinato	0,96%	Aliquota riservata ai soli negozi (C1), esclusi quelli localizzati nelle zone dei grandi centri commerciali cittadini, a condizione che gli stessi siano effettivamente utilizzati
Beni strumentali di aziende in crisi aziendale	0,76	riservata alle aziende che possano dimostrare il ricorso nel 2015 degli ammortizzatori sociali (cassa ordinaria o in deroga) previsti dal d. lgs. 148/2015 e non abbiano ridotto nello stesso anno il personale dipendente
Locazioni calmierate nel comparto Volpe	0,45	
Beni della società patrimoniale ADOPERA	0,46	

La fruizione di aliquote agevolate (rispetto alla misura di base) è ammessa dietro presentazione – **a pena di decadenza dal beneficio** – di apposita autocertificazione (ove non già presentata per lo stesso caso negli anni precedenti) entro il 31 dicembre dell'anno di imposizione.

⁴ Il regime di favore dell'aliquota 0,86% è riservato ad alcuni casi eccezionali di usi gratuiti tra familiari, di seguito riprodotti:

- Unico appartamento di proprietà concesso in uso gratuito tra parenti entro il secondo grado; il proprietario vive in locazione in un appartamento situato anch'esso a Casalecchio di Reno;
- Scambio di unità abitative fra genitori e figli. L'agevolazione spetta anche se l'altra abitazione, oggetto dello scambio, non è situata nel territorio del Comune di Casalecchio di Reno;
- Abitazione data in uso gratuito a genitore o figlio portatore di disabilità 100% attestata da autorità sanitaria o previdenziale, indipendentemente dal luogo di residenza del proprietario comodante.

novità

Con delibera CC n° 7 del 9 febbraio 2017 oltre a confermare le aliquote già applicate nel 2015 e nel 2016, il Consiglio Comunale ha confermato *le novità introdotte dalla legge di stabilità per il 2016*:

- A) ulteriore revisione dei criteri per l'identificazione dei terreni agricoli montani (si torna ai criteri in vigore fino al 2013);
- B) introduzione di una riduzione del 50% della base imponibile nel caso di abitazione concessa in uso gratuito, con contratto registrato, a parente in primo grado (vale solo fra genitori e figli) che la adibisca a propria abitazione principale e purché il proprietario possieda al massimo un'altra abitazione, sempre nel territorio dello stesso Comune, e che sia adibita a propria abitazione principale;
- C) introduzione di una riduzione del 25% dell'imposta da pagare su immobili abitativi concessi in locazione a canone concordato.

Esenzione

Sono esenti dal pagamento dell'IMU:

- a) L'abitazione principale e relative pertinenze escluse le abitazioni classificate in A/1, A/8, A/9;
- b) I casi assimilati all'abitazione principale e relative pertinenze (Vedi il paragrafo successivo "Nozione di abitazione principale");
- c) Fino al 31 dicembre 2013 e, nuovamente, dal 1° gennaio 2016, i terreni agricoli, indipendentemente da chi li possieda e a prescindere dal fatto che siano coltivati o incolti, posti in fascia montana sulla base dei criteri già in vigore nell'ICI. La classificazione ICI prevedeva una distinzione fra Comuni montani, parzialmente montani e non montani. Tale classificazione ha trovato applicazione fino a tutto il 31 dicembre 2013. La stessa è stata ripristinata a decorrere dal 1° gennaio 2016. Per il biennio 2014 e 2015 è rimasta in vigore una nuova classificazione basata su nuovi elenchi di classificazione forniti dall'ISTAT, più volte rimaneggiata;
- d) Dal 1° gennaio 2016, i terreni agricoli a conduzione diretta (da parte di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale), indipendentemente dalla loro ubicazione nel territorio comunale. I terreni agricoli non ricadenti in mappali per i quali si applica l'esenzione per terreni montani (lettera h) sono soggetti a pagamento dell'imposta IMU a meno che non siano detenuti e condotti direttamente da coltivatore agricolo o IAP;
- e) Gli immobili rientranti nei casi già previsti come esenti nell'ICI (si applicano i casi previsti dall'art. 7 comma 1 lettere da a) a g) del D. Lgs. 504/1992);
- f) Gli immobili o parte degli stessi, posseduti e direttamente condotti dagli enti non commerciali (ENC) alle particolari condizioni previste dall'ordinamento. Per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 91 bis del D.L. 1/2012 si impone, a partire dal 1° gennaio 2012 un nuovo assetto dell'intera materia delle esenzioni per gli enti non commerciali.

Nozione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (art. 13, c. 2, D.L. 201 /2011).

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 ad un solo immobile.

Le agevolazioni si applicano ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo per nucleo familiare.

Nel regime dell'abitazione principale rientrano le pertinenze, nel limite di una per tipologia catastale (C2, C6 e C7) (art. 13, c. 2, D.L. 201 /2011).

Sono equiparate all'abitazione principale:

- l'unità immobiliare, e relative pertinenze, 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;
- una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- le 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 suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- la casa coniugale, e relative pertinenze, assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

L'IMU non si paga per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soggetti passivi persone fisiche e pertinenze della stessa e per le unità immobiliari

ad essa equiparate e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 che rimangono soggette all'imposta.

L'IMU è dunque dovuta per il possesso, quale abitazione principale, dell'appartamento o abitazione accatastati nella categoria A1, A8 o A9.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare, di categoria A/1, A/8 e A/9, adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va inoltre suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Valore degli immobili

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.

Valore dei fabbricati

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al Catasto dei Fabbricati, alla quale sia attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale.

Il valore dei fabbricati è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio 2016, rivalutate del 5 per cento i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

I cd. immobili "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, 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 catastali degli immobili sopra indicati possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministero delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Limitatamente all'anno di imposta 2016, per gli atti di aggiornamento di cui sopra presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.

Immobili storici

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico.

Immobili inagibili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in uno stato di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva.

L'inagibilità dell'immobile deve essere conseguenza di un accadimento imprevisto o casuale; non sono pertanto, in nessun caso, da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio 2016, rivalutato del 25 per cento un moltiplicatore pari a 135.

Valore delle aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio determinato 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.

Il Comune, non essendovi tenuto, non ha adottato una delibera di determinazione dei prezzi medi in comune commercio. L'interessato dovrà tener conto del valore del rogito di acquisto, di eventuali apprezzamenti e / o deprezzamenti attestabili da documentazione aziendale ovvero da stime

peritali o di esperti. La variazione del valore anno su anno dovrà formare oggetto di apposita dichiarazione IMU con modello ministeriale. Il Comune si riserva l'azione di accertamento sul valore dichiarato delle aree fabbricabili.

Versamenti

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato, in acconto e a saldo, esclusivamente utilizzando il modello di versamento unitario F24.

Le scadenze di pagamento sono stabilite al 16 giugno e al 16 dicembre di ciascun anno di imposta. Qualora cada in giorno festivo o di sabato il termine è prorogato al primo giorno successivo non festivo.

Se il contribuente non ha effettuato il versamento alle scadenze previste può sanare l'irregolarità mediante il cd. RAVVEDIMENTO OPEROSO.

Questo istituto giuridico prevede che il contribuente possa sanare l'irregolarità autoliquidandosi una sanzione ridotta.

Si consiglia di consultare l'apposita sezione di approfondimento sul ravvedimento operoso. Si rinvia alla specifica scheda di approfondimento.

Per i fabbricati produttivi appartenenti al gruppo catastale D (fabbricati industriali, alberghi, teatri, cinematografi, istituti di credito ecc.) l'imposta da versare allo Stato deve essere calcolata con l'aliquota dello 0,76 per cento, mentre la quota destinata al Comune è pari alla differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune e la quota di imposta riservata alla Stato.

I codici da utilizzare per la compilazione del modello di versamento sono i seguenti:

Codice Comune Casalecchio di Reno: B880

Codici Tributo:

- 3912 IMU su abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE;
- 3914 IMU per i terreni – COMUNE;
- 3916 IMU aree fabbricabili – COMUNE;
- 3918 IMU per altri fabbricati – COMUNE;
- 3925 IMU per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO;
- 3930 IMU per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE

Il modello F24 può essere utilizzato anche per versare contestualmente l'imposta di immobili ubicati in comuni diversi.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a 12 euro. Se l'importo da versare supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Rimborsi

Il contribuente che abbia effettuato un versamento superiore al dovuto può presentare una apposita domanda di rimborso nel termine di cinque anni da quando ha eseguito il pagamento errato. Si precisa che il termine decorre dalla data esatta del pagamento. Pertanto una domanda di rimborso per IMU pagata in eccedenza in occasione dell'acconto 2013 sarebbe tempestiva se presentata al Comune fino al 16 giugno 2018, mentre sarebbe oltre il termine consentito dalla legge qualora fosse consegnata dopo tale data.

Dichiarazione IMU

Per conoscere i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione IMU è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello, approvate il 30 ottobre 2012.

La dichiarazione dovrà essere presentata al Comune di Casalecchio di Reno - Servizio Entrate, oppure spedita tramite raccomandata al medesimo ufficio, oppure inviata tramite posta elettronica certificata, **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni**. Per l'invio tramite posta elettronica certificata occorre utilizzare la casella di posta risorse.casalecchio@cert.provincia.bo.it

La dichiarazione IMU avrà effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati.

Rimangono valide anche per IMU le dichiarazioni già presentate ai fini ICI in quanto compatibili.

Autocertificazioni IMU

Per il riconoscimento dell'applicazione di aliquote ridotte (rispetto all'ordinaria) previste annualmente con apposita delibera regolamentare del Consiglio comunale, il contribuente interessato è tenuto, a pena di decadenza dal beneficio, alla presentazione di dichiarazione sostitutiva da redigere su apposito modello messo a disposizione gratuitamente dal Comune.

Il contribuente dovrà compilare l'apposita sezione di interesse. Se i requisiti non cambiano e il caso per cui si richiede l'agevolazione è sempre lo stesso già dichiarato non occorre ripresentare il modello di dichiarazione sostitutiva.

Se però l'agevolazione è collegata alla dimostrazione del possesso di particolari requisiti reddituali o ISEE, la dichiarazione deve essere ripresentata annualmente, in ragione del fatto che il reddito si modifica anno per anno.

La mancata presentazione della prescritta autocertificazione entro il termine del 31 dicembre dell'anno di imposizione comporta la decadenza dal beneficio.

Se tuttavia il contribuente ha correttamente calcolato l'imposta IMU da versare (applicandosi l'agevolazione) e ha soltanto omissso la presentazione dell'autocertificazione – dichiarazione sostitutiva nel termine del 31 dicembre dell'anno di imposta, potrà sanare l'irregolarità con un'oblazione pari a 26 euro, *una tantum*, da versare con il codice tributo 3924 trasmettendo al Servizio Entrate l'apposito modello per la sanatoria dell'irregolarità. La norma non vale come riapertura del termine per l'accesso a un beneficio non fruito.

Agevolazioni per il comodato a parenti

Fino al 31 dicembre 2015 ai Comuni era data la FACOLTA' di assimilare al trattamento dell'abitazione principale i casi di concessione in uso a parenti di abitazioni.

Nel caso del Comune di Casalecchio di Reno l'uso gratuito di abitazioni a parenti era assoggettato al pagamento dell'IMU con aliquota ordinaria (1,06%), tranne casi eccezionali già indicati alla nota 4.

Dal 1° gennaio 2016 la legge ha tolto ai Comuni la possibilità di assimilare i casi al trattamento dell'abitazione principale ed ha per contro introdotto un regime giuridico valido sull'intero territorio nazionale, consistente nella introduzione di una riduzione *ex lege* del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il conduttore-comodatario deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato (se non lo è l'agevolazione non può essere riconosciuta);
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili in Italia ad uso abitativo, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Il Ministero delle Finanze è intervenuto per chiarire questo nuovo regime con successive pronunce:

- a) la risoluzione 17 febbraio 2016 n. 1/DF, che contiene una disamina generale delle modalità di applicazione del nuovo regime;
- b) nota del MEF del 29 gennaio 2016 n. 2472, che contiene chiarimenti soprattutto in ordine alle modalità di registrazione dei contratti di comodato;
- c) nota del MEF del nell'8 aprile 2016 n. 8876, in materia di termine per la registrazione del contratto di comodato.

Il Ministero ha affermato che:

1. il requisito di non possedere altri immobili si deve riferire ai soli immobili ad uso abitativo (categoria A diversa da A10), non rilevando il possesso, per esempio, di un negozio, un magazzino, un opificio, un'area fabbricabile o un terreno (o quota di essi);
2. per contro se il contribuente interessato possiede, oltre alla propria abitazione e all'abitazione che è oggetto di concessione in uso gratuito, anche una quota dell'appartamento abitato dal custode del condominio, non può accedere al beneficio della riduzione del 50% della base imponibile sull'immobile oggetto della concessione in uso gratuito;
3. la concessione in uso gratuito può avvenire, ai sensi delle disposizioni del codice civile, in forma scritta o in forma verbale. Per accedere al beneficio della riduzione 50% della base imponibile è necessario che l'interessato provveda alla registrazione del contratto;
4. il contratto deve essere registrato entro 20 giorni dalla stipula presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio;
5. nel caso di contratto verbale in essere al 1° gennaio la registrazione può avvenire entro il 1° marzo, in ossequio alle disposizioni contenute nello Statuto del contribuente;
6. se la stipula e la registrazione hanno luogo oltre i termini sopra indicati, è evidente che il regime agevolativo potrà essere ammesso solo pro quota (per i mesi per i quali effettivamente spetta).

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Il contribuente deve obbligatoriamente dichiarare, con la dichiarazione modello ministeriale, la fruizione del regime di favore previsto dalla legge. Dovrà pertanto provvedervi nel termine massimo del 30 giugno 2018, per il 2017, pena l'applicazione di sanzioni.

Il Comune, nell'ottica di una semplificazione degli adempimenti, rende disponibile una sezione del consueto modello di autocertificazione, per consentire all'interessato di adempiere all'obbligo di comunicazione mediante un modello più semplice, da presentare preferibilmente entro il 31 dicembre 2017 (il termine ultimo è quello del 30 giugno 2018, ma si consiglia di anticipare l'adempimento).

Dal momento che, però, il Comune non può variare, per espressa disposizione di legge, le aliquote 2015, si potranno verificare (da **valutare situazione per situazione**)

- a) casi di uso gratuito nel quale spetta solo la riduzione del 50% della base imponibile, ma non anche l'aliquota agevolata (e pertanto con aliquota 1,06%);

esempio: uso gratuito al figlio dell'appartamento, posseduto a Casalecchio in aggiunta alla propria abitazione principale, senza che si abbia scambio.

La maggior parte dei casi degli aventi diritto rientrerà in questa ipotesi.

- b) casi di uso gratuito nel quale si applica sia la riduzione del 50% della base imponibile, sia l'applicazione dell'aliquota agevolata (0,86%);

esempio: unico appartamento di proprietà a Casalecchio del soggetto passivo, che si è ritirato a vivere in una casa in affitto (condizione sine qua non);

- c) caso in cui si applica l'aliquota agevolata (0,86%) ma non la riduzione del 50% della base imponibile (vedi nota 4)

esempio: unica proprietà immobiliare a Casalecchio di Reno data in uso gratuito a parente di secondo grado, mentre il proprietario si ritira a vivere in affitto sempre a Casalecchio di Reno.

- d) casi di uso gratuito in cui non si ha riconoscimento di alcuna agevolazione; esempio: uso gratuito di un appartamento a un parente di terzo grado o ad amico.

Preso atto della evidente difficoltà ad applicare in modo sistematico le nuove agevolazioni (previste dalla legge) con il sistema di aliquote preventivamente determinato dal Comune, si è deciso di predisporre un **TEST DI VERIFICA** per consentire all'interessato di comprendere in quale caso rientri la propria situazione, a quali agevolazioni egli possa avere accesso, quali adempimenti debba porre in essere. Il test è disponibile nella sezione modulistica del sito del Comune.

Agevolazioni per canoni concordati

La legge di stabilità per il 2016, legge 208 del 28 dicembre 2015, ha previsto l'introduzione, dal 2016, di un regime di favore fiscale per le locazioni a canone concordato rilasciate sulla base della legge 431/1998 (legge sulla locazione e il rilascio degli immobili ad uso abitativo).

L'agevolazione introdotta consiste nella riduzione del 25% dell'imposta IMU dovuta dal soggetto proprietario e locatore.

Per la particolare formulazione della norma, che è relativa a qualsiasi contratto adottato sulla base della legge 431/1998, e tenuto conto che, invece, il Comune di Casalecchio di Reno aveva già introdotto la possibilità di fruire di un'aliquota agevolata (pari nel 2015 allo 0,86%), ma solo con riferimento alle locazioni a canone concordato concesse sulla base dell'articolo 2 comma 3 della legge 431/1998, avremo due gruppi di situazioni:

- A) locazioni a canone concordato ex art. 2 comma 3 legge 431/1998 per le quali il contribuente ha già depositato negli anni precedenti la prescritta agevolazione, o per le quali egli provveda entro il 31 dicembre 2016, mediante idonea autocertificazione. Questo gruppo ha diritto ad applicare l'aliquota 0,86% e potrà godere, in aggiunta, della riduzione del 25% dell'imposta;
- B) locazioni a canone concordato di altro tipo (articolo 5 – contratti di locazione di natura transitoria). Queste situazioni, fino ad ora ricomprese nel novero degli immobili assoggettati ad aliquota ordinaria (e dunque non identificabili), potranno ottenere il riconoscimento della riduzione del 25% dell'imposta, ma l'imposta dovrà essere pagata sulla base dell'applicazione dell'aliquota ordinaria (1,06%). Tutti questi casi dovranno essere dichiarati al Comune.

Agevolazioni dal 2016 per i terreni agricoli

Dal 1° gennaio 2016 cambiano nuovamente le regole per il calcolo e il pagamento dell'IMU sui terreni.

Come noto si sono avvicendati nel tempo differenti sistemi di tassazione, che possiamo sinteticamente riepilogare di seguito:

- A) in regime ICI e nei primi anni di applicazione dell'IMU (dal 1° gennaio 1993 al 31 dicembre 2013) per l'identificazione dei casi dei terreni agricoli rientranti nell'esenzione prevista per i terreni montani (lettera h) dell'art. 7 del D. Lgs. 504/1992) si è fatto riferimento al contenuto dei criteri previsti nella circolare 9 del 1993 del Ministero delle Finanze. In base a tale documento il Comune di Casalecchio rientra nel gruppo dei Comuni parzialmente delimitati come montani. Sulla base di tale criterio sono stati identificati una serie di mappali parzialmente inclusi o totalmente inclusi nella fascia collinare. Il terreno rientrante in uno di tali mappali era dunque esente di diritto, indipendentemente dall'uso. Nel resto del territorio i terreni agricoli dovevano pagare (ICI o IMU). Se condotti da coltivatore agricolo o IAP con un particolare regime di riduzioni ed aliquote agevolate. In tutti gli altri casi senza riduzioni e ad aliquota normalmente ordinaria.
- B) In ambito IMU per i soli anni 2014 e 2015: per effetto di una piccola rivoluzione voluta dal legislatore si è assistito ad una revisione dei criteri e a seguito di ciò il Comune di Casalecchio di Reno è stato ascritto alla categoria dei comuni non montani. Di conseguenza sono venuti meno tutti i regimi di esenzione.
- C) A partire dal 1° gennaio 2016 ulteriore cambiamento. Si ripristina la classificazione prevista dalla circolare 9 del 14 giugno 1993 e quindi Casalecchio di Reno ritorna ad essere comune parzialmente montano.

Nuovamente, i terreni inclusi nella lista dei mappali interessati, sono da ritenersi esenti.

L'elenco dei mappali interessati (esenti) è il seguente:

tutti i mappali inclusi nei fogli 6, 7 e 8

tutti i mappali inclusi nei fogli 13, 14, 15 e 16

tutti i mappali del foglio 9 ad esclusione dei seguenti: 32, 50, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 104, 121, 415

tutti i mappali del foglio 10 ad esclusione dei seguenti: 4, 8, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 52, 190, 191, 192, 195, 209, 214, 239, 243, 244, 245, 247, 249, 317, 329, 788, 810

tutti i mappali del foglio 12 ad esclusione dei seguenti: 22, 23, 24, 97, 98, 99, 114, 115

i seguenti mappali del foglio 17: 3, 7, 8, 10, 59, 62, 189, 190, 191, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 203, 204, 205, 206, 213, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, da 237 a 252

i seguenti mappali del foglio 19: 21, 23, 36, 37, 85, 86, da 105 a 108, da 124 a 126, 148, 152, 186, 187, 189, 190, 192, da 200 a 203, da 220 a 223, 228, 229, 232, 233, da 250 a 279, 284, 285, da 289 a 291, da 293 a 298, 300, 338, da 461 a 463, da 468 a 471, 480, 482, da 486 a 488, 492, 514, 519, 525, 526, 717, 722, 723, da 731 a 733, da 739 a 742, 745, 750, 752, da 756 a 760, 762, da 764 a 766, da 774 a 776, 809, 820, da 822 a 824, 833, 841, 842, 845, 846, 862, da 866 a 868, 870, 871, 880, da 887 a 889, 892

Al di fuori da questi mappali la situazione, dal 2016, è ora così identificabile:

- A) Terreni, ovunque situati, se posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) sono esenti per legge (art. 1 comma 13 legge 208/2015)
- B) Altri terreni: l'imposta IMU deve essere pagata con l'aliquota prevista dal Comune (ordinaria)

Dichiarazioni

La presentazione della dichiarazione IMU è ormai limitata ad un numero ristretto di casi, mentre le principali informazioni (compravendite, modifiche nella proprietà a seguito di successione) sono fornite ai Comuni a cura dello Stato.

La dichiarazione è **obbligatoria in tutti i casi in cui si ha diritto alle riduzioni d'imposta:**

- **fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati** per i quali è prevista la riduzione al 50% della base imponibile IMU.
- **Fabbricati di interesse storico o artistico**, per i quali è prevista la riduzione al 50% della base imponibile IMU.
- Immobili concessi **in comodato a genitori o figli**, solo nel caso in cui il Comune interessato abbia deliberato l'assimilazione a prima casa. Per Casalecchio questo adempimento, ove finora previsto (un numero limitato di casi) poteva essere assolto mediante compilazione del modello di autocertificazione (entro il 31 dicembre dell'anno di imposta). Potrà essere fatto con dichiarazione IMU modello ministeriale, ma si consiglia di preferire l'utilizzo del modello di autocertificazione, più versatile e chiaro;
- Componenti del nucleo familiare che hanno stabilito la **dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel medesimo Comune**. Ad esempio, con riferimento all'immobile in comproprietà di 2 coniugi non legalmente separati, destinato ad abitazione principale di uno solo dei 2 poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile sito nel medesimo territorio comunale, la dichiarazione IMU va presentata dal coniuge che usufruisce, per lo stesso, dell'agevolazione per l'abitazione principale.
- **Separazione, annullamento o cessazione del matrimonio**. L'ex coniuge assegnatario della casa coniugale è tenuto a presentare la dichiarazione IMU solo se il Comune in cui si trova l'ex casa coniugale non è:
 - o il Comune di celebrazione del matrimonio;
 - o il Comune di nascita dell'ex coniuge assegnatario.
- **Immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia** in via provvisoria.
- **Immobile in leasing**. Il soggetto tenuto a presentare la dichiarazione è il locatario in quanto soggetto passivo "a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto" anche se gli immobili sono da costruire o in corso di costruzione;
- **Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da IAP** (imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola), per i quali sono previste particolari agevolazioni. La dichiarazione IMU va presentata sia nel caso di acquisto, sia nel caso di perdita del diritto all'agevolazione. Con la risoluzione 2/DF del 18.01.2013 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che tali soggetti non sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU qualora abbiano già comunicato la propria condizione soggettiva ai fini ICI e la stessa permanga anche ai fini IMU.
- **Terreno agricolo divenuto area fabbricabile**.

- **Area divenuta fabbricabile a seguito di demolizione del fabbricato.**

Il Ministero delle Finanze (vedasi la circolare 2F del 3 giugno 2015) ha chiarito che la dichiarazione IMU ha valore anche ai fini TASI.

Il Comune di Casalecchio cerca peraltro di favorire l'assolvimento dell'obbligo dichiarativo, in adesione ai principi sanciti dallo Statuto del contribuente, mediante autocertificazione, con l'intento di facilitare l'adempimento e con l'intento di favorire una più celere acquisizione dei dati della dichiarazione.

La legge 208/2015 ha previsto, per le nuove misure agevolative, la possibilità di presentare la dichiarazione (redatta su modello ministeriale) entro il 30 giugno dell'anno successivo (pertanto, con riferimento all'anno 2017, entro e non oltre il 30 giugno 2018). Tuttavia si invitano i contribuenti a presentare l'autocertificazione o dichiarazione non oltre il 31 dicembre del 2017, al fine di consentire un adeguato allineamento dei dati ed assicurare un migliore servizio.

Il modello di dichiarazione e le istruzioni per la compilazione del modello sono reperibili sia dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sia scaricabili dalla sezione modulistica del sito del Comune di Casalecchio di Reno.

Dichiarazione IMU per gli enti non commerciali

Un particolare regime fiscale è riconosciuto in favore degli enti non commerciali (ENC) che potrebbero godere di esenzione IMU ai sensi e per gli effetti delle previsioni dell'art. 7 comma 1 lettera i) del D. Lgs. 504/1992, richiamato in materia di IMU.

Questa norma prevede che siano esenti:

i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

L'articolo 91 bis del D.L. 1/2012 ha innovato su questa materia, stabilendo che:

- Per fruire dell'esenzione l'immobile sia posseduto e condotto da ENC e che l'immobile sia destinato allo svolgimento **ESCLUSIVAMENTE** con modalità non commerciali di specifiche attività indicate al richiamato articolo 7;
- Se l'unità immobiliare ha un'utilizzazione mista (in parte commerciale e in parte no) l'esenzione sia limitata alla sola porzione oggetto dello svolgimento di attività non commerciale e il proprietario è tenuto ad effettuare un accatastamento per separare la parte commerciale e quella non commerciale. In tal caso l'esenzione potrà trovare applicazione solo dal 1° gennaio 2013.

Al proprietario è fatto obbligo di presentare apposita dichiarazione IMU sulla base dello specifico modello, in modo da dichiarare al Comune gli immobili effettivamente esenti o la parte di essi (qualora non sia stato possibile procedere allo scorporo catastale dell'unità) in cui si concentrano le attività non commerciali (parte esente).

La dichiarazione deve essere resa in modalità telematica e sulla base di un apposito modello.

Per maggiori informazioni si fa rinvio alla lettura delle istruzioni al modello ministeriale e alla lettura del DM 200 del 19 novembre 2012.

Si consiglia di consultare la pagina di seguito evidenziata:

<http://www.finanze.it/opencms/it/fiscalita-regionale-e-locale/dichiarazione-telematica-imu-tasi-enc/>

Per ogni ulteriore approfondimento tematico, relativo al trattamento di specifiche casistiche, si prega di consultare le pagine tematiche rese disponibili sul sito.

Normativa di riferimento

D. Lgs. 504 del 30 dicembre 1992 e ss.mm.ii. (legge istitutiva dell'ICI)

D. Lgs. 23 del 14 marzo 2011 (decreto sul federalismo fiscale)

D.L. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla legge 214 del 22 dicembre 2011 – articolo 13 (cd. Decreto salva Italia) – anticipazione dell'IMU in via sperimentale

D.L. 1 del 24 gennaio 2012, convertito con modificazioni dalla legge 27 del 24 marzo 2012 – articolo 91 bis - Norme sull'esenzione dell'imposta comunale sugli immobili degli enti non commerciali

D.M. 19 novembre 2012 n° 200 – norme attuative dell'art. 91 bsi del DL 1/2012 in materia di esenzione degli enti non commerciali

D.L. 16 del 2 marzo 2012 convertito con modificazioni dalla legge 44 del 26 aprile 2012 – articolo 4 – diverse disposizioni

D.L. 16 del 2 marzo 2012 convertito con modificazioni dalla legge 44 del 26 aprile 2012 – articolo 4 – comma 12 quinquies : l'assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge si considera in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione (norma speciale applicabile solo all'IMU)

D.L. 54 del 21 maggio 2013, convertito con modificazioni dalla legge 85 del 18 luglio 2013 – articolo 1 comma 1 - sospensione del versamento della prima rata IMU 2013 per alcune fattispecie (abitazione principale e assimilate; terreni agricoli e fabbricati rurali)

D.L. 102 del 31 agosto 2013, convertito con modificazioni dalla legge 124 del 28 ottobre 2013: abolizione della prima rata IMU 2013 per gli immobili già oggetto della sospensione di cui all'art. 1 comma 1 del D.L. 54/2013 (articolo 1); introduzione (articolo 2) dell'esenzione (dal 1° luglio 2013) per i fabbricati merce nonché per le UIU delle cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

D.L. 133 del 30 novembre 2013, convertito con modificazioni nella legge 5 del 29 gennaio 2014. Questo decreto ha previsto l'abolizione della seconda rata dell'IMU 2013 (la prima era già stata stabilita dall'art. 1 del D.L. 102/2013) per i seguenti immobili:

- a) abitazioni principali (esclusi A1, A8 e A9) e relative pertinenze
- b) UIU delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazioni principali dei soci assegnatari, e alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP
- c) abitazioni assegnate dal giudice all'ex coniuge a seguito separazione o divorzio
- d) abitazione dell'appartenenze alle forze di polizia o forze armate, adibito ad abitazione della famiglia, indipendentemente dal requisito della residenza anagrafica
- e) terreni agricoli, anche se incolti, posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP
- f) fabbricati rurali ad uso strumentale

D.L. 16 del 6 marzo 2014, convertito con modificazioni nella legge 68/2014

D.L. 47 del 28 marzo 2014, convertito con modificazioni dalla legge 80/2014 – contiene l'equiparazione ex lege all'abitazione principale della casa del residente AIRE pensionato all'estero (con previsione di una riduzione per TARI e TASI)

D.L. 66 del 24 aprile 2014, convertito con modificazioni dalla legge 89/2014

Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 – cd. Legge di stabilità per l'anno 2016. Questa legge ha previsto, in sintesi:

- a) Riduzione del 50% della base imponibile nel caso di comodato gratuito a familiare entro il primo grado
- b) Ripristino di validità dei criteri per la identificazione dei terreni agricoli montani (circolare del Ministero delle finanze n° 9 del 14 giugno 1993 e contemporanea ampia estensione del regime di esenzione per i terreni agricoli;
- c) Possibilità per taluni immobili di categoria D, cosiddetti “imbullonati”, di ottenere una revisione della rendita, con il procedimento DOCFA, e con efficacia della rendita rivista (in riduzione)
- d) Introduzione di una riduzione del 25% per gli immobili concessi in locazione a canone concordato

Ulteriori materiali di riferimento e approfondimento possono essere reperiti alla pagina internet:

<http://www.finanze.it/opencms/it/fiscalita-regionale-e-locale/iuc-imposta-unica-comunale-imu-tari-tasi-00001/imu-imposta-municipale-propria/>