

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)

GUIDA IMU 2019

Che cos'è?

È la componente patrimoniale della imposta unica comunale (istituita dalla legge 147/2013) a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Peraltra l'IMU (come imposta introdotta in applicazione sperimentale) si applica già dall'anno 2012.

È un'imposta patrimoniale, sul possesso di immobili (fabbricati intesi come unità immobiliari distintamente censite in Catasto; terreni agricoli; aree fabbricabili).

Perché e su quali beni si applica?

L'obbligo di pagare l'IMU sorge in relazione al possesso di immobili (fabbricati, terreni, aree fabbricabili).

Si applica a tutti i fabbricati censiti in Catasto e il calcolo dell'imposta si fa in base alle aliquote deliberate annualmente dal Comune sul quale sorgono gli immobili. La legge prevede una serie di casi (lista chiusa) di esenzione (articolo 7 d. lgs. 504/1992 e ss.mm.).

Il possesso si ha nel caso in cui sull'immobile si possa vantare il diritto di proprietà o uno dei diritti reali minori (superficie, abitazione, usufrutto, uso, ecc.).

Sono soggetti al pagamento dell'IMU anche i concessionari su area demaniale e i titolari di contratto di leasing finanziario.

Come si calcola?

Si calcola, prima di tutto, la base imponibile, nel seguente modo:

FABBRICATI	CATEGORIA	MOLTIPLICATORE
<i>Rendita catastale rivalutata del 5% per il seguente moltiplicatore</i>	A escluso A10	160
	A10	80
	B	140
	C1	55
	C3 – C4 – C5	140
	C2 – C6 – C7	160
	D tranne D5	65
	D5	80
	E	Immobili esenti per legge alla fonte

TERRENI AGRICOLI	Reddito dominicale iscritto in Catasto, rivalutato del 25%, per il moltiplicatore 135
-------------------------	---

A decorrere dal 1° gennaio 2016 i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo professionale sono esenti da IMU a condizione che il soggetto possessore e conduttore sia iscritto alla previdenza agricola.

AREA FABBRICABILE	Prezzo dell'area in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione
--------------------------	---

Tale valore deve essere calcolato dal contribuente. Il Comune non ha adottato tabelle plafond di valori tendenziali di riferimento.

Una volta ottenuta la base imponibile l'imposta si ottiene moltiplicando alla base imponibile l'aliquota stabilita dal Comune, tenuto conto della variabile tempo (mesi di possesso, computando per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni) e della variabile percentuale di possesso.

Il calcolo deve essere diversificato per tener conto dell'eventuale modifica in corso d'anno dello stato del possesso (cambio di aliquota, cambio nella percentuale del possesso, cambio del diritto).

Immobili esenti

La legge ha stabilito l'esenzione per i seguenti casi:

- l'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo di imposta, e per gli immobili ad essa equiparati dalla legge o dal Comune, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 o A9 che rimangono, invece, assoggettati all'imposta

Sono equiparate all'abitazione principale:

- l'unità immobiliare, e le 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 dei soci assegnatari e relative pertinenze, 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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

In definitiva, se l'immobile è iscritto in Catasto come A1, A8 o A9 deve corrispondere l'IMU.

- I terreni agricoli, indipendentemente da chi li possieda (non sono richiesti requisiti soggettivi) se posti in fascia montana o pedecollinare

Elenco dei mappali pedecollinari esenti – Casalecchio di Reno (BO)

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

- Tutti i terreni a conduzione diretta (posseduto e direttamente coltivato da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale), ovunque situati sul territorio comunale

- Tutti i casi elencati dall'articolo 7 del decreto legislativo 504/1992 e ss.mm. Relativamente agli immobili degli enti non commerciali occorre seguire la disciplina che ha innovato la materia (art. 91 bis del DL 1/2012).

Chi la calcola?

Al calcolo deve provvedere il singolo contribuente (da solo o con l'ausilio di un assistente fiscale abilitato). Per questo si dice che l'IMU è un'imposta in autoliquidazione.

Il Comune rende disponibile ai propri contribuenti l'accesso al servizio on line LINKMATE, mediante il quale si può stampare il modello di pagamento già disponibile a sistema, precalcolato e pronto per il pagamento.

Attualmente è ancora possibile richiedere un set di credenziali di accesso direttamente al Servizio. E' tuttavia imminente l'adozione come sistema di accesso delle sole credenziali SPID, per cui chi è interessato a continuare ad utilizzare le funzionalità del sito è invitato a dotarsi di credenziali SPID.

Quando e come si paga?

In acconto entro e non oltre il 16 giugno di ciascun anno.

In acconto si deve versare almeno il 50% dell'imposta ottenuta applicando ai beni posseduti (nell'anno di imposta) con le aliquote e riduzioni o detrazioni in vigore l'anno precedente.

Il saldo si effettua entro e non oltre il 16 dicembre di ogni anno.

In occasione del saldo si effettua nuovamente il conteggio dell'imposta sull'intero anno, avuto riguardo alle modificazioni del possesso eventualmente verificatesi e utilizzando questa volta le aliquote deliberate per l'anno in corso dal Comune.

Se la scadenza cade di sabato o di domenica è prorogata di diritto al lunedì successivo. Per quest'anno tale circostanza si verifica in occasione dell'acconto (che pertanto deve essere pagato entro e non oltre il 17 giugno).

Il pagamento si effettua esclusivamente mediante utilizzo del modello F24.

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 o inferiore a 12 euro; ma se l'importo da versare supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

I codici da utilizzare sono i seguenti:

Codice Comune di Casalecchio di Reno: B880

Codici Tributo IMU:

3912 IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze – COMUNE

3914 IMU per i terreni – COMUNE

3916 IMU per le aree fabbricabili – COMUNE

3918 IMU per altri fabbricati – COMUNE

3925 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D STATO

3930 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – COMUNE

Quali agevolazioni?

Si possono suddividere nei seguenti gruppi:

A) Aliquota agevolata

Si intende per tale un'aliquota inferiore al livello dell'aliquota ordinaria fissata dall'ente.

B) Agevolazioni previste dalla norma istitutiva dell'IMU fin dall'origine

Sono in numero chiuso e sono le seguenti:

- Riduzione per inagibilità o inabitabilità

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 ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. 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.

- Riduzioni per gli immobili storici

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

C) Nuove agevolazioni introdotte dalla legge 208 del 2015, ossia

La riduzione 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.

La riduzione del 25% dell'imposta calcolata, con applicazione della specifica aliquota stabilita da ciascun Comune, per gli immobili locati a canone concordato.

ALIQUOTE E DETRAZIONI 2019

Confermate, come da disposizione normativa (reiterato blocco dell'aumento delle aliquote di imposta), sono riprodotte di seguito:

tipologia	Misura aliquota (%)	<i>Condizioni e prescrizioni</i>
Ordinaria	1,06	
Abitazione principale (A.P.)	0,6	<i>solo per le abitazioni di lusso (A1, A8 e A9)</i>
Detrazione A.P.	200 euro	<i>solo per le abitazioni di lusso (A1, A8 e A9)</i>
Abitazioni locatate a canone concordato	0,86	<i>Solo locazioni abitative nel caso previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/1998</i>
Terreni agricoli a conduzione diretta	---	<i>Dal 2016 esenti, ovunque situati nel comune..</i>
Alcuni casi di uso gratuito tra familiari	0,86%	<i>Applicabile nei soli casi e alle condizioni riprodotte nella nota¹</i>
Negozi di vicinato	0,96%	<i>Aliquota riservata ai soli negozi (C1), esclusi quelli localizzati nelle zone dei grandi centri commerciali cittadini, a condizione che gli stessi siano effettivamente utilizzati</i>
Beni strumentali di aziende in crisi aziendale	0,76	<i>riservata alle aziende che possano dimostrare il ricorso nel 2018 degli ammortizzatori sociali (cassa ordinaria o in deroga) previsti dal d. lgs. 148/2015 e non abbiano ridotto</i>

¹ Il regime di favore dell'aliquota 0,86% è riservato ad alcuni casi eccezionali di usi gratuiti tra familiari, di seguito riprodotti:

- a. Unico appartamento di proprietà concesso in uso gratuito tra parenti entro il secondo grado; il proprietario vive in locazione in un appartamento in locazione situato anch'esso a Casalecchio di Reno;
- b. 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;
- c. 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.

	<i>nello stesso anno il personale dipendente</i>
Locazioni calmierate nel comparto Volpe	0,45
Beni della società patrimoniale ADOPERA	0,46

SOGGETTI PASSIVI E CASI DI ESENZIONE

Soggetti passivi

E' tenuto a pagare l'imposta IMU chi possiede fabbricati (intendendo per tali tutte le unità immobiliari iscritte in Catasto), terreni agricoli, aree fabbricabili.

E' possesso utile al fine di far sorgere l'obbligo di pagamento dell'IMU:

- Il diritto di proprietà (art. 832 e seguenti c.c.)
- Il diritto di usufrutto (art. 978 e seguenti c.c.)
- Il diritto d'uso (art. 1021 c.c.)
- Il diritto di abitazione (art. 1022 c.c. e art. 540 c.c.)
- Il diritto di enfiteusi (art. 977 e seguenti c.c.)
- Il diritto di superficie (art. 952 e seguenti c.c.)

Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (contratto di leasing), soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Casi di esenzione

Sono esenti o comunque esclusi dal pagamento di IMU i casi di seguito elencati:

1. Abitazione principale

Il possesso dell'abitazione principale, purché non appartenente alla categoria A1, A8 o A9. Tale regime di esclusione dal pagamento dell'IMU si estende anche alle pertinenze, da intendersi nella nozione indicata dall'art. 817 del c.c. e però con la limitazione prevista dalla legge (art. 13 comma 3 DL 201/2011 e ss.mm.):

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

AVVERTENZE

1. Poiché la norma di legge stabilisce che è abitazione principale l'appartamento nel quale il proprietario o possessore **contemporaneamente risiede anagraficamente e dimora**, tale nozione non va confusa con la nozione IRPEF di "prima casa". Ne deriva che l'adempimento che consiste nel fissare la residenza anagrafica è soltanto condizione minima e sine qua non per il riconoscimento del regime di esonero dal pagamento dell'IMU (e TASI), ma deve essere confermato con il materiale domicilio nello stesso luogo. La peculiarità rispetto all'IRPEF è che dopo l'acquisto dal notaio e fino alla registrazione della residenza (data di presentazione della richiesta di residenza nel Comune, nell'immobile acquistato), l'immobile resterà assoggettato ad IMU e con applicazione dell'aliquota ordinaria.
2. Qualora il Servizio Entrate riscontri per fatto emergente o a seguito di indagini che il soggetto passivo in realtà non vive nell'appartamento di proprietà nel quale ha preso residenza e per il quale gode dei benefici di esonero dall'IMU, si riserva di contestare l'indebita fruizione di agevolazioni fiscali (sussiste il requisito formale della residenza anagrafica, ma non c'è quello della dimora abituale effettiva). A tal riguardo si rammenta che sia il codice civile (art. 43 comma 2), che la legge vigente sull'ordinamento anagrafico (D.P.R. 30 Maggio 1989, n. 223 come modificato e integrato dal D.P.R. 17 Luglio 2015, n. 126) impongono a chiunque di registrare la propria residenza nel luogo della dimora abituale.
3. Qualora marito e moglie, in costanza di matrimonio e in assenza di separazione legale, modifichino la residenza, tale fatto viene a costituire indizio di tentativo di elusione. La legge stessa stabilisce che se i coniugi prendono residenza in due appartamenti situati nello stesso comune solo uno dei due possa essere ammesso ai benefici dell'esonero dal pagamento dell'IMU – TASI. Tale indicazione coesiste con l'indirizzo giurisprudenziale espresso nel 2010 dalla Corte di Cassazione, che ha ricordato come finché persiste la condizione di matrimonio non sia possibile ai coniugi differenziare tra loro la residenza (ove non sia intervenuta una frattura insanabile del matrimonio, attestata da una separazione legale) poiché è il codice civile all'articolo 144 a stabilire che i coniugi fissano la residenza della famiglia. Qualora ciò si verifichi verrà considerata casa del coniugio quella in cui i coniugi hanno fissato la residenza all'atto del matrimonio e comunque dove convivano i figli. Nel dubbio verrà richiesto ai due coniugi di esercitare opzione espressa.
4. Il Comune di Casalecchio di Reno ritiene che la disposizione limitativa commentata al punto 3 non consenta di ritenere, invece, che se gli appartamenti sono posti in due comuni distinti sia consentito accedere al regime di doppio esonero; per due ragioni: a) in primo luogo perché la Corte di Cassazione, come già ricordato, ha fornito una interpretazione che nega la possibilità ai coniugi di differenziare la residenza se non sia intervenuta una frattura insanabile del vincolo di coniugio; b) in secondo luogo perché se davvero la norma intendesse consentire che nel caso di due comuni diversi sia possibile accedere al doppio esonero si verificherebbe una macroscopica violazione del principio di uguaglianza sancito dalla costituzione e sarebbe pertanto suscettibile di essere abolita o emendata perché incompatibile con i principi di equità ed eguaglianza. Qualora si verificassero tali casi il Comune attuerà ogni passo per la verifica e il conseguente recupero dell'imposta.
5. Relativamente alla regola prevista dalla legge per l'identificazione delle pertinenze che possono godere del beneficio di esonero si richiama l'attenzione sulla parte della disposizione di legge in cui si precisa

*"... quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**"*

La precisazione significa che qualora il proprietario disponga di un C2 oltre che dell'appartamento, la pertinenza potrà essere considerata esonerata dal pagamento solo se non vi sia, accatastata

unitamente all'appartamento, una cantina (usualmente classata in C2), perché in tal caso il tenore letterale della norma impone che il C2 autonomamente accatastato perda l'esenzione. Sul piano applicativo spetta al contribuente evidenziare tale anomalia. Qualora abbia finora indebitamente fruito del regime di esonero sul C2 il contribuente è invitato a richiedere assistenza all'ufficio per sanare l'errore, comprensibile in ragione della complessità della norma; questo consentirà di evitare l'attivazione di una possibile procedura di accertamento per infedele denuncia di imposta.

2. Casi equiparati all'abitazione principale

Fermo restando che restano esclusi dall'esenzione (e quindi devono pagare l'imposta) gli appartamenti classati in A1, A8 e A9, il regime di esonero che la legge ha stabilito per l'abitazione principale si estende anche a tutti i casi equiparati. Questi sono i seguenti:

- *l'unità immobiliare, e le 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 (equiparazione disposta con regolamento comunale);*

In questo caso operano congiuntamente due requisiti concorrenti: a) l'anziano deve risultare da certificazione anagrafica residente anagraficamente in casa di riposo o altro istituto di ricovero o cura permanente; b) l'immobile per il quale si richiede il riconoscimento del diritto di esonero non deve essere locato. L'eventuale uso gratuito non fa perdere il diritto all'esonero.

- *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;*

A decorrere dall'anno 2015 la legge ha innovato la materia stabilendo (legge 80 del 2014 di conversione del DL 47/2014 – articolo 9 bis) prevedendo la modifica della norma IMU e la specifica previsione del regime speciale che di seguito si riproduce:

"A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed 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".

2. Sull'unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.

In sostanza nel solo e raro caso di immobile di proprietà di pensionato di Stato estero e residente AIRE nello stesso paese che eroga la pensione: a) va riconosciuto l'esonero da IMU; TASI e TARI vanno fatte pagare per 1/3 soltanto.

Appare utile segnalare che, al contrario, qualora i requisiti molto stringenti non siano posseduti, il cittadino AIRE avrà l'onere di pagare l'IMU con aliquota ordinaria e non potrà beneficiare del regime di riduzione TASI dei 2/3 (potendo al più accedere a specifiche riduzioni previste dal regolamento comunale TARI in relazione all'uso limitato del bene).

- *le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle*

suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;

In questo caso i requisiti che devono coesistere sono due: a) la natura del soggetto passivo (l'elencazione è tassativa e non sono ammesse applicazioni estensive); b) l'esonero spetta solo in costanza di assegnazione. Ove quest'ultimo requisito si perda anche l'esonero viene meno.

A norma di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 bis del DL 102/2013 questa ipotesi di esonero dal pagamento IMU è riconoscibile solo se la dichiarazione IMU modello ministeriale è stata presentata tempestivamente. In caso contrario il beneficio decade. L'omissione non è sanabile. L'esenzione potrà al più essere richiesta per il futuro.

▪ *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;*

E' il cd. housing sociale, sul quale al momento non si rilevano esperienze significative. Il Comune si riserva in sede di azione di accertamento di contestare l'accesso a tale stato di equiparazione.

▪ *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;*

Per l'identificazione di questi casi è indispensabile che gli interessati (coniuge non assegnatario, che perderebbe il regime di esonero al momento del trasferimento della residenza e coniuge assegnatario in relazione al dovere di rendere la prescritta dichiarazione IMU) forniscano tempestiva dichiarazione di imposta.

▪ *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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.*

In questo caso si richiedono solo e devono essere compresenti i seguenti requisiti:

- a) Deve essere l'unica U.I.U. posseduta
- b) L'immobile non deve essere locato (il comodato non fa perdere il requisito)
- c) Deve essere posseduto da persona che lavora nei ranghi delle forze armate o forze di polizia o del CNVVF, o comunque inquadrabile nei casi elencati

Non ha alcun rilievo dove abbia la residenza il soggetto indicato. Questo aspetto non può essere sindacato dall'ufficio (dal 2014 in poi).

A norma di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 bis del DL 102/2013, però, questa ipotesi di esonero dal pagamento IMU è riconoscibile solo se la dichiarazione IMU modello ministeriale è stata presentata tempestivamente. Se la dichiarazione non è stata presentata il beneficio non può essere riconosciuto in quanto l'omissione non è sanabile (è punita con la perdita dell'agevolazione e pertanto con il pagamento dell'imposta nella misura ordinaria prevista dal Comune). L'omissione non è sanabile. L'esenzione potrà al più essere richiesta per il futuro.

3. Gli immobili merce

Si tratta di una nuova esenzione introdotta dal legislatore dal 1° gennaio 2014 sulla base del disposto del nuovo comma 9 bis aggiunto all'articolo 13 del DL 201/2011, di seguito riproposto:

9-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

A norma di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 bis del DL 102/2013, però, questa ipotesi di esonero dal pagamento IMU è riconoscibile solo se la dichiarazione IMU modello ministeriale è stata presentata tempestivamente. Se la dichiarazione non è stata presentata il beneficio non può essere riconosciuto in quanto l'omissione non è sanabile (è punita con la perdita dell'agevolazione e pertanto con il pagamento dell'imposta nella misura ordinaria prevista dal Comune). L'omissione non è sanabile. L'esenzione potrà al più essere richiesta per il futuro.

4. I terreni agricoli a conduzione diretta

A decorrere dal 2014 viene introdotta una generale esenzione (nuova) per tutti i terreni agricoli a conduzione diretta. Si intende per tale il terreno, oggettivamente utilizzato solo per le attività agricole elencate dal codice civile, posseduto e direttamente utilizzato per l'attività agricola dal coltivatore diretto o dall'imprenditore agricolo a titolo principale (IAP).

La norma ha chiaramente una finalità di maggior tutela dell'attività agricola. In questa nuova forma è stata introdotta dalla legge 208/2015 (legge di stabilità per il 2016), articolo 1 comma 13, di seguito riprodotto:

comma 13, a stralcio

A decorrere dall'anno 2016, l'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) prevista dalla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Sono, altresì, esenti dall'IMU i terreni agricoli:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

c) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile. A decorrere dall'anno 2016, sono abrogati i commi da 1 a 9-bis dell'articolo 1 del decreto-legge 24 gennaio 2015, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2015, n. 34.

Per quanto concerne il Comune di Casalecchio di Reno la norma è rilevante quanto all'ipotesi contemplata alla lettera a) ed è importante notare che la disposizione opera "indipendentemente dalla loro ubicazione".

5. Esenzioni storiche previste dall'articolo 7 d. lgs. 504/1992

Queste costituiscono il nucleo storico delle esenzioni e garantiscono la linea di sostanziale continuità del regime ICI – IMU.

Di seguito vengono riproposte per completezza.

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;
- 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. 2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

AGGIORNAMENTI

- La L. 27 dicembre 2002, n. 289 ha disposto (con l'art. 31, comma 18) che l'esenzione degli immobili destinati ai compiti istituzionali posseduti dai consorzi tra enti territoriali, prevista al comma 1, lettera a), del presente articolo, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, si deve intendere applicabile anche ai consorzi tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi della stessa disposizione.
- Il D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, ha disposto (con l'art. 7, comma 2-bis) che l'esenzione disposta dalla lettera i) si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera a prescindere dalla natura eventualmente commerciale delle stesse.
- D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, come modificato dal D.L. 04 luglio 2006, n. 223 (in G.U. 04/07/2006, n.153), convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248 ha disposto (con l'art. 7, comma 2-bis) che "L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si intende

applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale".

Per tutte queste fattispecie si rammenta che sussiste in capo al soggetto passivo l'obbligo di presentare dichiarazione IMU su modello ministeriale. Per quanto riguarda gli enti non commerciali, interessati dall'ipotesi contemplata alla lettera i) del sopra riprodotto articolo 7 del d. lgs. 504/1992, sussiste una complessa e corposa nuova disciplina, per cui si fa rinvio alla specifica sezione di approfondimento.

SCADENZE E VERSAMENTI

Osservazioni preliminari

L'IMU è un'imposta in autoliquidazione. Ciò significa che il contribuente è tenuto a provvedere al calcolo e al versamento in proprio. La presenza di ausili informatici al contribuente da parte del Comune non libera il contribuente stesso dall'obbligo di adempiere correttamente al pagamento tempestivo e in misura precisa dell'imposta. La responsabilità del contribuente, in definitiva, non viene mai meno.

Data questa premessa il contribuente può effettuare il conteggio del dovuto:

- a) in totale autonomia;
- b) rivolgendosi ad un CAAF o altro assistente fiscale abilitato.

In alternativa il contribuente può accedere al servizio LINKMATE per la consultazione dei propri dati e per scaricare il modello F24 che il sistema rende disponibile per il salvataggio e la stampa.

Qualora egli identifichi dei dati o dei parametri non corretti potrà (e soprattutto dovrà) darne segnalazione all'ufficio affinché i dati possano essere preventivamente allineati e reso disponibile, di conseguenza, un modello di pagamento aggiornato e preciso.

Si fa rinvio all'apposita sezione LINKMATE per ogni ulteriore approfondimento.

Scadenze

L'acconto si paga entro il 16 giugno dell'anno di imposta.

Nel 2019 il giorno 16 giugno è una domenica e pertanto, a termini di legge, la scadenza è differita al giorno 17 giugno (ultimo giorno per pagare tempestivamente).

In occasione dell'acconto il contribuente deve, in via di proiezione teorica sull'anno (considero il possesso dei primi sei mesi e proietto sul restante semestre lo stato ipotetico dell'immobile al momento del calcolo), utilizzando le aliquote e detrazioni deliberate l'anno prima (nel 2018). Dal momento che le aliquote non sono variate non si verificherà nessuna differenza.

In occasione del saldo di imposta (entro e non oltre il 16 dicembre) il contribuente deve ricalcolare l'intera imposta annuale e operare una sorta di conguaglio, avendo cura di verificare se in occasione dell'acconto ha versato meno di quanto dovuto (in acconto). In tal caso egli dovrà effettuare due versamenti: uno a sanatoria dell'eventuale errore fatto in acconto (ravvedimento operoso) e l'altro a saldo sul dovuto.



Acconto 2019 entro il 17 giugno

Saldo 2019 entro il 16 dicembre

È consentito effettuare il pagamento integrale dell'IMU 2019 entro la scadenza dell'acconto (17 giugno)

Il pagamento si effettua con utilizzo del modello F24.

I codici da utilizzare sono i seguenti:

Codice Comune di Casalecchio di Reno: B880

Codici Tributo IMU:

3912 IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze – COMUNE

3914 IMU per i terreni – COMUNE

3916 IMU per le aree fabbricabili – COMUNE

3918 IMU per altri fabbricati – COMUNE

3925 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D STATO

3930 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – COMUNE

DICHIARAZIONI

In via generale e di principio il momento dichiarativo è parte essenziale del rapporto di imposta tra contribuente ed ente impositore. Tuttavia questo aspetto del rapporto è stato significativamente modificato dall'evoluzione della materia che si può riassumere nei seguenti capisaldi:

- A) la presentazione della **dichiarazione IMU (modello ministeriale**, da presentare **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di imposta) è rimasta in vigore, obbligatoriamente, per una serie di fattispecie particolari, essenzialmente tutte riconducibili al fatto che il Comune non può reperire queste informazioni mediante canale telematico (pertanto la presentazione della dichiarazione è l'unico sistema per informare il Comune della modificazione intervenuta e già utilizzata in sede di calcolo dell'imposta versata.
- B) Negli ultimi anni si è ampliata la casistica dei casi in cui occorre utilizzare il modello ministeriale per dichiarare talune fattispecie (nuove esenzioni previste dal DL 102/2013 e nuove agevolazioni previste dalla legge 208/2015)
- C) In materia di dichiarazione del possesso dei requisiti che danno diritto all'utilizzo di aliquote agevolate ogni Comune ha previsto una regolamentazione specifica.

Per quanto riguarda il Comune di Casalecchio di Reno annualmente viene reso disponibile un modello di **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** per comunicare il ricorso a regimi agevolati. La maggior parte dei casi di agevolazioni utilizzate in sede di calcolo può essere autocertificata con il modello sopra indicato, da presentare **entro e non oltre il 31 dicembre dell'anno di imposta**.

La mancata presentazione espone al rischio di applicazione di recupero ed accertamento.

La dichiarazione presentata genera effetto anche per gli anni successivi, senza necessità di confermarne il contenuto (vige il principio a contrario: se non modifichi i dati dell'ultima dichiarazione è implicito che li stai confermando).

Chi deve fare la dichiarazione IMU modello ministeriale

La dichiarazione IMU **non** deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs.18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI). Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato. Inoltre, è necessario presentare la dichiarazione nei casi in cui le informazioni pur possedute dal Comune o da altri enti non sono trattabili in forma massiva.

Sotto il profilo pratico per scoprire quando un determinato evento modificativo fa sorgere l'obbligo dichiarativo **occorre leggere le istruzioni per la compilazione del modello di dichiarazione.**

Per quanto concerne la dichiarazione autocertificata su modello ministeriale si segnala che la stessa deve essere presentata se si sta utilizzando un'aliquota inferiore all'aliquota ordinaria (1,06%) e sempre che tale dichiarazione non sia già stata presentata in precedenza (nell'anno precedente o negli anni ancora precedenti).

Di seguito si riportano i principali casi che vengono in rilievo sotto il profilo dichiarativo.

Trasmissione delle dichiarazioni: 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta

Mediante raccomandata oppure invio di PEC alla casella istituzionale del Comune

Principali casi per i quali NON occorre presentare dichiarazione

- Per segnalare l'acquisto o la vendita di un immobile (dato reperito con MUI)
- Per segnalare l'acquisto o la perdita del beneficio dell'abitazione principale in dipendenza dalla iscrizione o cancellazione della residenza anagrafica (dato ricavato dall'anagrafe)
- Per segnalare la fusione tra più immobili in Catasto (dato reperito in Catasto)

Casi nei quali E' NECESSARIO presentare la dichiarazione per segnalare le seguenti circostanze:

- inizio o fine dell'applicazione della riduzione per inagibilità/inabitabilità o la riduzione per immobile storico
- modifica della natura del bene immobile (da terreno ad area, da area a fabbricato, ecc.)
- valore imponibile di un'area fabbricabile al 1° gennaio dell'anno di imposizione
- ogni evento connesso ad una concessione demaniale
- ogni evento relativo ad un contratto di leasing finanziario su un immobile
- inizio o perdita del diritto di esenzione da IMU (tranne i casi in cui la circostanza deriva direttamente dalla consultazione dell'anagrafe, purché il caso non sia suscettibile di causare dubbi, come avviene nel caso delle separazioni tra coniugi, circostanza nella quale occorre che le parti presentino opportuna comunicazione o dichiarazione)
- insorgenza o perdita della natura di bene merce (rilevante al fine del riconoscimento dell'esenzione, o della perdita del relativo diritto, come anche all'applicazione

dell'alternativo regime di tassazione TASI) **NB: la mancata presentazione della dichiarazione in questo caso, entro il termine di legge, comporta perdita del beneficio dell'esenzione**

- acquisto o perdita di possesso per effetto di eventi che non danno luogo (o almeno non sempre) a registrazioni del relativo diritto in Catasto (es. diritto reale di abitazione, costituzione di diritto reale di usufrutto o uso)
- acquisizione o perdita del regime di esenzione sul terreno a conduzione diretta
- valore e modifiche annuali di valore degli immobili di categoria D sprovvisi di rendita in Catasto per i quali si determina il valore imponibile in base alle scritture contabili
- riunione di usufrutto o estinzione del diritto di abitazione o altri diritti derivanti da successione che non siano recepiti in atti pubblici oggetto di trascrizione e dunque di norma trasmessi mediante il circuito MUI
- acquisto o perdita del diritto reale di possesso in base a norma di legge (usufrutto legale dei genitori, diritto di abitazione del coniuge superstite)
- assegnazione di un immobile da parte del giudice in relazione al procedimento di separazione legale, annullamento o scioglimento degli effetti legali del matrimonio
- pensionato AIRE di Stato estero
- per un qualsiasi caso di assimilazione al trattamento della prima casa, sia previsto dalla norma di legge (art. 2 DL 102/2013) che stabilito dal Comune (anziano ricoverato permanentemente in casa di ricovero o cura). Rientrano in questa ipotesi, dunque: a) immobile appartenente a esponente delle forze armate o di polizia o assimilati; b) immobili assegnati a soci di cooperativa a proprietà indivisa o assimilati; c) housing sociale
- per usufruire o dichiarare la perdita delle nuove riduzioni stabilite dalla legge 208/015 (riduzione del 50% per il caso, selettivo, dell'uso gratuito a parente; riduzione del 25% in caso di locazione a canone concordato). **Queste circostanze possono, a Casalecchio di Reno, essere dichiarate anche con la più agevole dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**
- immobili possedute da persone giuridiche che subiscono processi di fusione per incorporazione o scissione
- parti comuni del condominio oggetto di applicazione di IMU
- casi previsti dall'articolo 7 del decreto legislativo 504/1992, con eccezione del caso contemplato alla lettera i) per il quale occorre presentare l'apposita e separata dichiarazione ENC per IMU e TASI

In ogni caso: A) si fa rinvio ad una lettura puntuale delle istruzioni ministeriali alla dichiarazione IMU; B) nei casi dubbi è possibile richiedere una valutazione preliminare al Servizio Entrate mediante rappresentazione del caso con e_mail alla casella entrate@comune.casalecchio.bo.it

Autocertificazioni IMU (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà)

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.

Si rammenta che per tutti i contratti a canone concordato sottoscritti dopo il 28 febbraio 2018 si richiede obbligatoriamente l'attestazione di conformità degli stessi (si fa rinvio all'apposita sezione specialistica qui di seguito).

[Attestazione di conformità sui canoni concordati \(novità dal 2018\)](#)

Il Decreto ministeriale 16 gennaio 2017 ha previsto, all'art. 1 comma 8, che le parti contrattuali (associazioni rappresentative degli affittuari e dei proprietari) stabiliscano le condizioni e modalità per i nuovi contratti a canone concordato, sottoscritti successivamente all'adozione dei nuovi accordi territoriali.

Per l'area metropolitana bolognese l'accordo territoriale è stato firmato il 26 settembre 2017, ma soltanto con l'appendice sottoscritta da tutte le associazioni di categoria il 28 febbraio 2018 si è pervenuti alla identificazione delle norme di dettaglio.

L'elemento di novità, derivante dal DM di gennaio 2017, così come tradotto in pratica con l'accordo metropolitano di settembre 2017, completato con l'appendice del 28 febbraio 2018, è costituito dalla necessità ed obbligo che per i **nuovi contratti a canone concordato stipulati a decorrere dal 1° marzo 2018** gli interessati chiedano ed ottengano l'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' del contratto sottoscritto ai parametri dell'accordo.

Si evidenzia che il Comune è mero esecutore di decisioni assunte dalle associazioni di categoria (alle quali il potere decisionale è stato affidato dal DM 16/01/2017).

L'attestazione di conformità deve essere effettuata sulla base di un [modello ufficiale](#) e deve contenere il visto di controllo di una associazione di categoria dei proprietari e di una associazione di categoria degli

inquilini. Servono entrambe le firme. L'interessato può rivolgersi a qualsiasi associazione abilitata di sua fiducia.

Per effetto di queste nuove disposizioni l'eventuale dichiarazione sostitutiva o dichiarazione presentate ai fini del riconoscimento delle agevolazioni IMU (aliquota ridotta e riduzione del 50% dell'imposta) non potranno essere validate ed accettate qualora non siano integrate dalla prescritta attestazione di cui sopra.

L'ufficio inviterà i contribuenti che abbiano trasmesso la dichiarazione senza la prescritta attestazione ad integrare la domanda in un termine congruo.

Quesiti frequenti

1. In caso di comproprietà su un appartamento concesso in uso gratuito ogni proprietario deve presentare una propria attestazione?

Anche se l'attestazione è nominativa contiene gli identificativi catastali dell'appartamento interessato. L'ufficio può pertanto associare l'adempimento a tutti i contribuenti comproprietari. Sarà quindi sufficiente che ogni comproprietario alleghi copia della stessa attestazione (anche se intestata ad altro contribuente) alla propria autocertificazione/dichiarazione IMU.

2. In caso di mero rinnovo del contratto a canone concordato (ipotesi già prevista nel previgente contratto), senza che intervenga alcuna modificazione (di soggetto o di condizioni specifiche contrattuali), occorre acquisire e depositare l'attestazione di conformità?

No, in questo caso, se non si verifica alcuna modificazione del contenuto del contratto e si ha mero rinnovo del contratto alle stesse condizioni dell'originario (purché già depositato con precedente autocertificazione trasmessa al Comune). Non serve l'attestazione di conformità.