

Che cos'è?

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

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

E' 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.