

Nota informativa tributi locali

Di seguito si forniscono le informazioni necessarie alla comprensione ed al pagamento dell'imposta IMU e TASI per l'anno 2018, per il comune di Terre del Reno, costituito per fusione fra i comune di Mirabello e Sant'Agostino con legge regionale n. 23 del 19.12.2016.

IMU 2018

Chi deve pagare l'IMU (Normativa generale)

I soggetti passivi IMU sono gli stessi dell'ICI (art. 9 D.Lgs. n. 23/2011) e cioè:

- ♣ **il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati,;
- ♣ **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie
- ♣ **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali
- ♣ **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Su che cosa si paga:

La base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU si determina come segue:

1. per i **Fabbricati iscritti in catasto** va considerata la rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per i seguenti coefficienti a seconda della categoria catastale:

- ♣ 160 – per i fabbricati in categoria A (esclusi A10), C2, C6, C7;
- ♣ 140 – per i fabbricati in categoria B, C3, C4, C5;
- ♣ 80 – per i fabbricati in categoria D5, A10;
- ♣ 65 – per i fabbricati in categoria D (esclusi i D5);
- ♣ 55 – per i fabbricati in categoria C1.

I fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto possono essere valorizzati in base al valore contabile;

2. per le **Aree fabbricabili** rimane in vigore la disciplina ICI, art. 5 c. 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 e cioè l'imponibile è costituito dal valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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 di analoghe caratteristiche.

Le aree fabbricabili possedute e condotte direttamente dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP di cui all'articolo 1, D.Lgs. 99/2004 iscritto nella previdenza agricola) si considerano terreni agricoli.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

3. per i **Terreni agricoli** la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto terreni al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% moltiplicato per il coefficiente 135.

Dal 1° Gennaio 2016 sono esenti da IMU:

- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed IAP di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29/03/2004 n. 99 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Su che cosa non si paga:

La legge di stabilità n. 147 del 27.12.2013 ha stabilito che l'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale ad eccezione delle categorie A1; A9; e A8 (comma 707).

- A. Al proposito la Legge prevede che **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 C2, C6 e C7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale anche se iscritte in catasto unitamente all'unità di uso abitativo.**
- B. **Coniuge separato (art. 4 comma 12-quinquies D.L. 16/2012).** L'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Questo vuol dire che il soggetto passivo IMU è esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non sarà tenuto al versamento dell'imposta.
- C. una e 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. (assimilazione per legge dal 2015).
- D. **abitazione principale e le relative pertinenze**, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, che sia 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 Dlgs. 19/05/2000 n. 139**, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- E. unità immobiliari appartenenti **alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;**
- F. fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**, così come definiti dal **decreto delle infrastrutture del 22.04.2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24.06.2008;**
- G. Assimilazione per regolamento I.M.U. unità immobiliari e relative pertinenze possedute 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 le stesse non risultino locate;

Riduzioni

Fabbricati di interesse storico ed artistico. 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.

Fabbricati 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., di cui al Regolamento I.M.U.

Comodati. Dal 1° Gennaio 2016 la base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per approfondimenti si rimanda alla Risoluzione 1/DF del 17/02/2016. e prot.8876/08.04.16 termini per la registrazione del contratto verbale di comodato..

Si ricorda, inoltre, che il possessore dell'immobile deve presentare la dichiarazione IMU, per comunicare i dati degli immobili concessi in comodato entro il 30/06/2018 allegando copia del modello 69 presentato all'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che ai fini della decorrenza della riduzione vale la data della stipula del contratto indicata nel modello 69.

Dal 1° Gennaio 2016 Contratti a canone concordato - Legge di stabilità 2016 commi 53 e 54, prevedono che per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998, l'imposta municipale determinata viene ridotta al 75%.

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i), DLgs n. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (D.L. 102 del 31/08/2013) **previa presentazione di dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo, a pena di decadenza;**

I fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del D.L. n. 201/2011 (legge n.147/2013 comma 708)

SISMA 20-29 MAGGIO 2012.

Per i comuni colpiti dal sisma si precisa che, l'art.1, comma 722, L. 27 dicembre 2017, n.205 **ha prorogato al 31/12/2018 l'esenzione IMU disposta per i fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente** –per i quali non sia intervenuta la definitiva ricostruzione e agibilità. L'esenzione non opera per i fabbricati con ordinanze di inagibilità "B" o "C" per i quali non è stato ordinato lo sgombero.

In particolare si ritiene di evidenziare che i proprietari di immobili oggetto di ordinanze di inagibilità a seguito del sisma, rientranti nella casistica di esenzione IMU a norma del D.L. 74/2012, **dovranno presentare la denuncia IMU** per dichiarare il momento in cui, essendo intervenuto **il ripristino del fabbricato**, è cessato il diritto all'esenzione.

ALIQUOTE E DETRAZIONI PER L'ANNO 2018

Per l'anno 2018 le aliquote in vigore sono le medesime dell'anno 2017 e pertanto l'acconto di imposta sarà calcolato con le aliquote sotto riportate:

Aliquote e detrazioni

	ALIQUOTE IMU ANNO 2017- DELIBERATE DAL COMUNE DI TERRE DEL RENO (Delibera del commissario con poteri del consiglio n. 145 del 07/06/2017)	aliquote	Competenza gettito
	Abitazione principale in categorie A/1, A/8 e A/9)+ pertinenze	0,4 per cento	Comune
*₁	Abitazione di categoria A (ad esclusione delle categorie A/1, A/8 e A/9)+pertinenze (un'unità pertinenziale per categoria C/2, C/6 e C/7) concesse in comodato gratuito a parente di primo grado in linea retta che la utilizza come abitazione principale	0,6 per cento	Comune
	Immobili di categoria catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) e relative pertinenze non destinati ad abitazione principale del soggetto passivo	1,06 per cento	Comune
	Aree edificabili	0,76 per cento	Comune
	Terreni agricoli	0,76 per cento	Comune
	Immobili non ricompresi nei punti precedenti	0,76 per cento	Imposta interamente devoluta al Comune ad eccezione degli immobili ad uso produttivo di categoria catastale D. Per tali immobili (categoria D) l'imposta è versata allo Stato ad aliquota del 0,76 per cento (codice tributo 3925).
	Immobili di categoria D/5	1,06 per cento	Imposta al 0,76 per cento allo Stato e al 0,3 per cento al Comune

***₁** L'agevolazione è subordinata alla presentazione di una comunicazione, di cui alla deliberazione regolamentare di applicazione di aliquote.

DETRAZIONI	
Detrazione per abitazione principale censita in categoria A/1, A/8 e A/9	€ 200,00

Dall'imposta dovuta per l'immobile destinato ad abitazione principale e relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati al periodo durante il quale si protrae questa destinazione, tale importo è da dividere tra i proprietari che destinano tale immobile ad abitazione principale.

Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale anche le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari

Pagamento IMU 2018.

L'IMU deve essere versata in due rate:

- L'acconto, pari al 50% dell'importo annuale dovuto, **entro il 18 giugno 2018** (in quanto il 16 giugno 2018 cade di sabato)
- Il saldo, a saldo dell'importo dovuto per l'intero anno, entro il 17 dicembre 2018 (in quanto il 16 dicembre è una domenica).

E' possibile versare l'intero importo dovuto in un'unica soluzione entro il 18 giugno 2018.

Il versamento non è dovuto quando l'importo annuo complessivo dell'imposta è pari o inferiore ad Euro 12,00.

Modalità di pagamento

Il versamento, in acconto, può essere effettuato presso gli uffici postali o gli sportelli bancari esclusivamente tramite:

- Modello F24;
- apposito bollettino reperibile presso le poste italiane (conto n. 1008857615).

Il Codice catastale da utilizzare per il comune di Terre del Reno è M381.

I codici tributo indispensabili per eseguire il versamento e stabiliti con Risoluzione Agenzia delle Entrate 35/E del 12/04/2012 e con risoluzione n. 33/E del 21/05/2013, sono i seguenti:

CODICI TRIBUTO IMU	
CODICI TRIBUTO IMU COMUNE	DESCRIZIONE
3912	IMU Abitazione principale e relative pertinenze
3913	IMU Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	IMU Terreni
3916	IMU Aree fabbricabili
3918	IMU Altri fabbricati
3930	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – incremento di aliquota comune
3923	IMU Interessi da accertamento
3924	IMU Sanzioni da accertamento
In caso di ravvedimento gli interessi e le sanzioni sono versati unitamente all'imposta	
CODICI TRIBUTO IMU STATO	DESCRIZIONE
3925	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D

La Dichiarazione

Con D.M. 30/10/2012 è stato approvato il modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni.

Ai sensi dell'art. 13, c. 12-ter, D.L. n. 201/2011 come modificato dall'art. 10, c. 4, D.L. n. 35/2013 i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

In particolare si ritiene di evidenziare che i proprietari di immobili oggetto di ordinanze di inagibilità a seguito del sisma, rientranti nella casistica di esenzione IMU a norma del D.L. 74/2012, dovranno presentare la denuncia IMU per dichiarare il momento in cui, essendo intervenuto il ripristino del fabbricato, è cessato il diritto all'esenzione. Per quanto riguarda i casi in cui si deve presentare la dichiarazione IMU, per il modello e le relative istruzioni si rimanda al sito www.finanze.gov.it.

Si informa inoltre che sul sito web istituzionale del Comune di Terre del Reno – www.comune.terredelreno.fe.it è disponibile, nella pagina relativa ai tributi il calcolo on line per l'imposta dovuta anno 2018.

TASI 2018

I contribuenti di Terre del Reno, per l'anno 2018 non sono assoggettati al pagamento della TASI, in quanto il Comune ha confermato le aliquote TASI in vigore nell'anno 2017 (deliberazione del Commissario assunta con i poteri del consiglio n. 146 del 07.06.2017 che ha previsto un aliquota pari a 0,00%.)

Per informazioni:

Ufficio tributi, sede in località Sant'Agostino P.zza Pertini 2
tel 0532/844425-26 e mail: tributi@comune.terredelreno.fe.it

Orari per il pubblico: ore 9.00 – 13.00 dal lunedì al venerdì ed il giovedì dalle ore 15.30-17.45.