



COMUNE DI TERRE DEL RENO (Provincia di Ferrara)

ANNO 2023

NOTA INFORMATIVA TRIBUTI LOCALI NUOVA IMU LEGGE N. 160/2019

CHI DEVE PAGARE L'IMU:

I soggetti passivi IMU sono disciplinati dal comma 743 art. 1 L.160/19:

- **il proprietario, il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie **di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati;
- **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.

DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE:

La base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU si determina (comma 745-746 art. 1 L. 160/19) 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** l'imponibile è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.
Con deliberazione periodica di Giunta Comunale sono deliberati valori orientativi e non vincolanti delle aree dell'intero territorio comunale.
In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del DPR 380/2001 la base



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

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.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 26.05.2021 è stato approvato il valore **medio orientativo e non vincolante** delle aree edificabili per l'anno d'imposta 2021.

Dall'01/01/2021 i valori delle aree deliberati sono espressi in € per metro quadrato di superficie utile.

Si precisa che i valori non dovrebbero subire variazioni di rilievo in quanto **è variato il metodo di calcolo** (da unità per metro quadrato di "superficie fondiaria" (SF) ad "unità per metro quadrato di superficie utile" (SU). **Si consiglia di ricalcolare il valore in base alla nuova metodologia di calcolo sopracitata.**

Per maggiori informazioni e chiarimenti è disponibile sul sito internet nella sezione Tributi "IMU dal 2020" la delibera n. 52/2021 e relativa nota esplicativa.

3. **per i Terreni agricoli** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. 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.

ESENZIONI SU COSA NON SI PAGA:

1. Esclusione ai sensi dell'art.1 commi 740/741 L. 160/19.

Non costituisce presupposto dell'imposta **l'abitazione principale e le assimilate** di cui alle lettere b) e c) comma 741, sotto meglio descritte, **salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 assoggettate ad imposta;**

- **lettera b) comma 741 art.1 L.160/19.**

Per Abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente

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".

- **lettera c) comma 741 art.1 L.160/2019. Abitazioni assimilate all'abitazione principale.**

- **la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare 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;**
- unità immobiliari appartenenti **alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;**
- unità immobiliari appartenenti **alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica,**
- 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, adibiti ad abitazione principale;**
- **Assimilazione per regolamento I.M.U. (art. 3 Delibera C.C. n. 29 del 27.07.2020) 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. In caso di più unità immobiliare l'agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare;**

2. Esenzione ai sensi dell'art.1 comma 751 L.160/19.

A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono esenti dall'IMU.**

Il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme. (Legge 160/2019, articolo 1 comma 769. Ultimo capoverso).

3. Esenzione ai sensi dell'art.1 comma 758 L.160/19.

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- **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 alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui art. 1 comma 3 del D. Lgs. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;**



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

- **Art. 78 bis D. L. 104/2020 interpretazione autentica in materia di IMU** (coadiuvanti, soci di società di persone, pensionati);
- **i terreni a immutabile destinazione agrosilvo - pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.**

4. Esenzione ai sensi dell'art.1 comma 759 L.160/19.

Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- **gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale**, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- **i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;**
- **i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;**
- **i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- **i fabbricati di proprietà della Santa Sede** indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- **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;
- **gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504** (gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale), e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- **gli immobili occupati illegittimamente**, (art. 1 comma 81 legge 197/2022) per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria o nel caso sia iniziata azione giudiziaria penale per aver subito episodi che abbiano comportato la violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per occupazione abusiva. Il soggetto passivo comunica al comune, secondo le modalità telematiche, di cui al decreto del Ministero dell'economia e finanze, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, analoga comunicazione deve essere trasmessa alla cessazione dell'esenzione.

Novità



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

5. Esenzione art.5 Regolamento Comunale IMU (Delibera C.C. n. 29 del 27.07.2020).

Sono esenti gli immobili concessi in comodato gratuito, con atto registrato, al Comune o ad altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali. Il contribuente dovrà presentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo, un'apposita comunicazione il cui modello è reperibile presso l'ufficio tributi o sul sito istituzione nella pagina dedicata. L'esenzione opera per la sola imposta comunale e per il solo periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni.

6. Esenzioni per Sisma del 20-29 maggio 2012.

Per i comuni colpiti dal sisma si precisa che la legge n. 197 del 29 dicembre 2022 art. 1 comma 768, **ha prorogato al 31/12/2023 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 (data di fine lavori comunicata sulla piattaforma Mude).

RIDUZIONI D'IMPOSTA:

1. Riduzione ai sensi dell'art.1 comma 48 legge 178/2020 (base imponibile ridotta del 50%):

Fabbricato di proprietà o usufrutto di soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. L'agevolazione si applica per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare dichiarazione IMU.

2. Riduzione ai sensi dell'art.1 comma 747 L.160/19.

La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

- **fabbricati di interesse storico ed artistico** di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, così come disciplinato dall'art. 4 del Regolamento IMU approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 27.07.2020.
- **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**



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione 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.

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in caso di presenza di figli minori.

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

3. Riduzione ai sensi dell'art. 1 comma 760 L. 160/19.

Le abitazioni locate a canone concordato, di cui alla legge n. 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, **è ridotta al 75%.**

In data 05/03/2022 è entrato in vigore l'Accordo Territoriale del Comune di Terre del Reno.

Pertanto, dalla data del 05/03/2022 ai fini dell'applicazione della riduzione al 75% dell'Imu, in occasione della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione convenzionati occorre fare riferimento ai patti suddetti.

Per la consultazione del testo integrale dell'Accordo e per approfondimenti si invita a consultare il sito istituzionale al seguente indirizzo:

<http://www.comune.terredelreno.fe.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=8882&idCat=19685&ID=20185&TipoElemento=categoria>.

LA DICHIARAZIONE IMU.

Dichiarazione IMU riferita all'anno 2021: il decreto semplificazioni fiscali (D.L. 21 giugno 2022 n. 73 ed art. 3 D.L. 198/2022 Milleproroghe) ha prorogato al **30/06/2023** il termine per la presentazione della dichiarazione IMU riferita all'anno fiscale 2021.

Dichiarazione IMU riferita all'anno 2022: termine di presentazione è il **30/06/2023** (art.1 comma 769 Legge 160/2019).

Il nuovo modello è stato approvato con decreto del 29 luglio 2022 disponibile al seguente indirizzo:

<https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/.galleries/Documenti/Fiscalita-locale/Modello-dichiarazione.pdf>

Si evidenzia che l'applicazione delle agevolazioni Covid-19 per l'anno 2022 sono soggette a dichiarazione IMU. (esenzioni 2021 art. 1 comma 599 Legge 178/2020, art. 6- sexies D.L. 41/2021, art. 4-ter D.L. 73/2021).



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

Si ricorda che si deve presentare la dichiarazione IMU per le unità immobiliare concesse in comodato del soggetto passivo ai parenti i linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita "beni merce", il fabbricato posseduto e non cesso in locazione dal personale in servizio delle forze armate;

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, può essere presentata con una delle seguenti modalità:

- direttamente al Comune di Terre del Reno il quale rilascia apposita ricevuta.
- spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" e con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.
- inviata telematicamente a mezzo posta certificata alla PEC: comune.terredelreno@pec.it.
- Per via telematica direttamente dal contribuente oppure da un soggetto incaricato della trasmissione telematica, di cui all'art.3, comma 3, del D.P.R. 22 luglio 1998 n. 322.



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

ALIQUOTE E DETRAZIONI PER L'ANNO 2023.

Si evidenzia che le aliquote sono le stesse dell'anno 2022.

	ALIQUOTE IMU ANNO 2023 DELIBERATE DAL COMUNE DI TERRE DEL RENO (Delibera di C.C. n. 83 del 28/12/2022)	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 se non beneficiano di aliquote agevolate e/o esenzioni previste per legge o regolamento.	1,06 per cento	Comune
	Aree edificabili	0,76 per cento	Comune
	Terreni agricoli	0,76 per cento	Comune
	Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993	0 per cento	
	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.**



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

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.

SCADENZE E MODALITA' DI PAGAMENTO.

- **Pagamento IMU ACCONTO 2023 16 giugno 2023**
Ai sensi del comma 762, l'acconto di imposta per l'anno 2023 è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e le detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento del saldo sarà a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal comune.
- **Pagamento IMU SALDO 2023 18 dicembre 2023**
I contribuenti dovranno versare il saldo di imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote sopra riportate, conguagliando quanto versato in acconto.
- **Pagamento IMU soggetti comma 759 lettera g)** (gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale).
I soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, effettuano il pagamento di imposta, ai sensi del comma 763, in numero tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

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

ARROTONDAMENTO - L'importo da versare **per ogni singolo rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro** con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare nel rigo F24: 118,49 euro diventa 118,00 euro; totale da versare nel rigo F24: 118,50 euro diventa 119,00 euro).

Modalità di pagamento

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

- Modello F24;



COMUNE DI TERRE DEL RENO

(Provincia di Ferrara)

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
In caso di ravvedimento gli interessi e le sanzioni sono versati unitamente all'imposta, e si deve barrare la casella ravvedimento nel modello F24	
CODICI TRIBUTO IMU STATO	DESCRIZIONE
3925	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Con la conversione in Legge del D.L. 124/2019 è stato esteso ai tributi locali il ravvedimento lungo oltre l'anno dopo la scadenza, già disponibile per i tributi erariali.

Quindi oltre il normale ravvedimento è possibile effettuare versamenti per imposte dopo un anno (e fino a due anni) con una sanzione pari al 4,28% (1/7 della sanzione) e dopo due anni con una sanzione del 5% (1/6 della sanzione).

Il ravvedimento lungo è possibile solo se la violazione non sia stata già contestata.

Si può trovare il modello di ravvedimento presso l'ufficio o sul sito istituzionale nell'apposita sezione.

Per informazioni:

Ufficio tributi, sede in località Sant'Agostino Dante Alighieri, 2

Centralino tel 0532/844411

tel ufficio 0532/844426

e mail: tributi@comune.terredelreno.fe.it