

COMUNE DI SOLAROLO

NUOVA IMU 2020

Si applicano per il 2020 i criteri di applicazione relativamente a quanto introdotto dalla Legge 208/2015 (Legge di Stabilità per l'anno 2016) che ha previsto:

- ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO A PARENTE DI PRIMO GRADO IN LINEA RETTA (GENITORI/FIGLI)

L'imposta è ridotta al 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 ai 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 abitativo 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei

suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Il contribuente che si avvale del beneficio, coesistendo tutte le condizioni previste per legge, deve presentare all'Ufficio Tributi copia del contratto di comodato.

- ABITAZIONE LOCATA A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, è pari al 75% dell'importo determinato applicando l'aliquota stabilita dal Comune.

- TERRENI AGRICOLI

A decorrere dall'anno 2016, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli 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.

Inoltre è stata reintrodotta per i terreni agricoli, che rientrano nella zona montana o collinare svantaggiata, 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, che 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.

- **REGIME FISCALE C.D. "IMBULLONATI"**: A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili stessi possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti.

Sono confermate esenti da IMU, purché non di lusso, le unità immobiliari assimilate all'abitazione principale dall'articolo 13, comma 2 del decreto legge n. 201 del 2011 e successive modificazioni e dal regolamento comunale IMU e più precisamente:

- E' considerata 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.
- l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente

appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- l'unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Per l'anno 2020 sono stabilite le seguenti aliquote e la detrazione d'imposta:

- a) aliquota del **0,5%** per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei contribuenti classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria);
- b) aliquota del **0,1%** per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-*bis*, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133;
- c) aliquota del **0,86%** per i terreni agricoli;
- d) aliquota del **0,88%** per le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria) sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati); tale aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno e a condizione che venga esibita entro il termine del pagamento della rata a saldo copia del contratto regolarmente registrato per le nuove locazioni, copia del modello attestante la registrazione annuale per i contratti in essere se ed in quanto dovuta o in alternativa copia dei documenti attestanti l'esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca; le eventuali variazioni (cessioni, risoluzioni, etc.) devono essere necessariamente comunicate entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo;
- e) aliquota del **0,88%** per le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta che le utilizzano come abitazione principale e relative pertinenze, purché gli stessi abbiano nell'immobile la residenza anagrafica e la dimora abituale. Ai fini dell'applicazione di tale aliquota il soggetto passivo è tenuto a presentare, entro il termine di pagamento del saldo I.M.U., apposita dichiarazione attestante la concessione in uso gratuito dell'immobile, pena la decadenza dal diritto di applicazione dell'aliquota agevolata. La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi se non intervengono modifiche, in caso contrario dovrà essere inviata nuova comunicazione attestante l'avvenuta variazione;
- f) aliquota del **0,91%** per le unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/10, alle categorie catastali del gruppo B e D (esclusa la categoria D/5) e alle categorie catastali del gruppo C diverse dalle pertinenze di abitazioni;
- g) aliquota del **1,06%** per le aree edificabili, le unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale D/5, le unità immobiliari adibite ad abitazione non rientranti nelle casistiche sopra

indicate e relative pertinenze, comprese le pertinenze di abitazioni principali eccedenti la misura massima consentita dalla legge e ogni altra fattispecie non riconducibile in quelle espressamente sopra elencate;

- h) aliquota dello **0,00% (zero)** per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

Spetta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale ed a quelle assimilate classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e agli alloggi assegnati di cui alla lettera c) la detrazione di legge nella misura di € 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Il valore imponibile, per la determinazione dell'imposta, si ottiene con diverse modalità a seconda della tipologia d'immobile che deve essere tassato. Per la definizione degli immobili si rimanda alle norme specifiche.

Fabbricati

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

Categorie catastali	Moltiplicatori
Categorie A (ad esclusione della cat. A/10) C/2, C/6 e C/7	160
Categorie B, C/3, C/4 e C/5	140
Categoria A/10 e D/5	80
Categoria C/1	55
Categoria D (ad esclusione della cat. D/5)	65

Esempio: fabbricato A/2, rendita euro 520,00, valore imponibile = (€ 520,00 + 5%) x 160 = euro 87.360,00.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili.

Aree edificabili

Per le aree edificabili la base imponibile deve essere determinata tenendo conto del valore venale in comune commercio da definirsi con riferimento temporale al primo gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore venale dell'area deve essere determinato direttamente dal contribuente, eventualmente, ma non necessariamente, avvalendosi del contributo di un tecnico di fiducia.

Restano validi anche ai fini IMU i valori già determinati ai fini ICI. Tali valori, disponibili sul sito del Comune, costituiscono un mero orientamento, e quindi non sono da ritenersi vincolanti, nè per il contribuente nè per l'attività di accertamento dell'ufficio.

Terreni agricoli

Per i terreni agricoli, che non rientrano nella fattispecie di aree edificabili ed anche se incolti, il valore imponibile è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Esempio: terreno agricolo con Reddito Dominicale (RD) pari a euro 103,27, valore imponibile = (€ 103,27 + 25%) x 135 = euro 17.426,81.

Per i terreni agricoli, anche se incolti, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, ovunque ubicati, si applica dal 2016 l'esenzione disposta dall'art. 1 c. 13 lettera a) della legge 208/2015.

L'imposta annua si versa in due rate di ammontare pari al 50% dell'imposta annua dovuta. La **prima rata** va versata **entro il 16 ottobre 2020**, la **seconda rata** va versata entro il **16 dicembre 2020**.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 ottobre 2020.

Chi non provvederà a versare l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

Il versamento deve essere effettuato con modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

Tipologia immobili	Codice IMU Comune	quota	Codice IMU Stato	quota
Abitazioni principali di cat. A/1- A/8 - A/9 e relative pertinenze	3912		=====	
Fabbricati rurale ad uso strumentale	3913			
Terreni agricoli	3914		=====	
Aree fabbricabili	3916		=====	
Altri fabbricati esclusi quelli di categoria D	3918		=====	
Immobili classificati nel gruppo catastale D	3930		3925	

Per gli immobili classificati nel gruppo catastale D è riservata allo Stato l'imposta calcolata con l'aliquota standard dello 0,76 %, mentre al Comune è destinata la differenza d'imposta calcolata applicando l'aliquota (0,17%) desunta dalla differenza tra l'aliquota vigente (0,93%) e lo 0,76% riservato allo Stato.

Si ricorda che:

- il **codice catastale del comune di Solarolo è I787**;

- **non è dovuto alcun versamento se l'importo è inferiore a € 12,00**;

- è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D. Lgs. n° 42/2004;

- è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per i **fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano dette condizioni.

Si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati in situazione di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 3 comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del vigente regolamento edilizio. Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Inoltre non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognatura).

L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, corredata da idonea documentazione attestante i requisiti di inagibilità o inabitabilità e di non utilizzo dell'immobile nonché la

data dalla quale sussiste tale condizione. La dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dall'insorgere delle condizioni di inagibilità o inabitabilità (art. 6 comma 9 lettere b) e c) del regolamento comunale di applicazione dell'imposta).

Si informano i contribuenti che, è possibile utilizzare il link a disposizione sul sito del Comune di Solarolo <http://www.comune.solarolo.ra.it/> per effettuare il calcolo on line dell'imposta.

Il sistema di calcolo permette di elaborare e stampare il modello F24.

Si avvisa che poiché il tributo IMU è dovuto in autoliquidazione l'Amministrazione Comunale non risponde di eventuali errori di interpretazione o di calcolo da parte dei contribuenti nell'utilizzo dello strumento.

È possibile collegarsi al sito dell'Agenzia del Territorio <http://www.agenziaterritorio.gov.it> accedendo alla SEZIONE PRIVATI per consultare le rendite catastali.

Informazioni potranno essere richieste al Servizio Tributi, tel.: 0546 691388 – 1386 – 1389 – 1381 – 1365 – 1378 - 1383; email: tributi@comune.faenza.ra.it