



# Comune di San Cesario sul Panaro

## Settore Finanziario

### SERVIZIO TRIBUTI

---

## ***IUC – Imposta unica comunale***

La **IUC** (Imposta unica comunale) è stata istituita dalla Legge di Stabilità 2014 (L.147/2013) ed è composta da:

- **IMU** (imposta municipale propria) di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di terreni ed aree edificabili;
  - **TASI** (Tributo per i servizi indivisibili) destinato alla copertura dei costi per i servizi indivisibili, a carico
  - **TARI** (Tassa sui rifiuti), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.
- 

## ***IMU – Imposta municipale propria***

### ***GUIDA 2016***

---



### **COSA CAMBIA NEL 2016**

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto, con decorrenza 1° gennaio 2016, le seguenti novità:

- l'abbattimento del 25% dell'aliquota di imposta prevista per le abitazioni locate a canone concordato
- la riduzione della base imponibile del 50% per le abitazioni cedute in comodato gratuito a parenti di primo grado, in presenza di determinati requisiti
- l'esenzione per i terreni agricoli posseduti e direttamente condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola

**Per le informazioni di dettaglio è necessario consultare la Guida 2016 alle pagine 4, 5, 10.**

## CHI DEVE PAGARE

### **Presupposto:**

Il presupposto dell'imposta municipale propria è lo stesso dell'Ici, ovvero il possesso di immobili, aree edificabili, terreni anche non coltivati, e i fabbricati secondo le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/92, ad esclusione di quelli non assoggettati all'IMU.

### **Chi deve pagare:**

- ⇒ **il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- ⇒ **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.
- ⇒ l'alloggio e relative pertinenze su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 c.c., per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto;

**Rimane inoltre assoggettata all'IMU l'abitazione principale con relative pertinenze e gli alloggi ad essa assimilati** -art.13 D.L. 201/2011- iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 come unica unità immobiliare.

### **FALLIMENTI** (art.9, comma 7, D.Lgs. n. 23/2011 – art. 10, comma 6, D.Lgs. n. 504/92 e succ.modif.)

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore devono:

- entro 90 giorni dalla data della nomina, presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura;
- entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale;
- nei termini di legge, presentare dichiarazione IMU per attestare la vendita degli immobili compresi nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

## ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE

La Legge di Stabilità 2014 ha introdotto l'esenzione IMU per gli immobili posseduti ed adibiti ad abitazione principale, e relative pertinenze, purchè non siano classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (per le quali si applicano l'aliquota per abitazione principale deliberata e la detrazione).

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, nella categoria catastale A (da A1 a A9) come “**unica unità immobiliare**”, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente** (art. 13, c.2, DL 201/2011).

Ai fini del riconoscimento dello status i due requisiti (residenza e dimora) devono pertanto coesistere.

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 ad un solo immobile.

Sono assimilati all'abitazione principale, come definita ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 214:

- una ed una sola unità immobiliare dei residenti all'estero, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa e relative pertinenze, assegnate ai soci, compresi gli studenti universitari anche se non residenti;
- gli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- casa coniugale, assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile posseduto, 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 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, purchè non sia concesso in locazione;
- l'unità immobiliare 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 l'abitazione non risulti locata. (art.2 del Regolamento Comunale IMU);

con conseguente:

- applicazione dell'aliquota IMU ridotta e della detrazione, se in categoria **A/1, A/8, A/9**;
- applicazione **ESENZIONE** se in categoria **A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7**.

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".

## DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare di lusso (A/1-A/8-A/9) adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione complessiva è equamente divisa tra tutti gli aventi diritto limitatamente al periodo dell'anno in cui tale destinazione si verifica.

La suddetta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi delle Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati.



## AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CONCESSE IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

**Riduzione di imposta del 25%** (Legge Stabilità 2016)

A decorrere dal 1° gennaio 2016 per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25%.

**Aliquota agevolata del 6,8 per mille** (Delibera Consiglio Comunale n. 100 del 17/12/2015)

Per l'anno 2016 è stata confermata l'aliquota agevolata per le abitazioni, e relative pertinenze, locatate ai sensi dell'art. 2, c.3, L. 431/98 (c.d. affitti a canone concordato), **a soggetti che nell'abitazione vi stabiliscono la residenza anagrafica**.

Pertanto

- a. per i contratti a canone concordato che soddisfano le condizioni per l'applicazione dell'aliquota agevolata del 6,8 per mille, dovrà essere versato il 75% dell'imposta calcolata con tale aliquota,

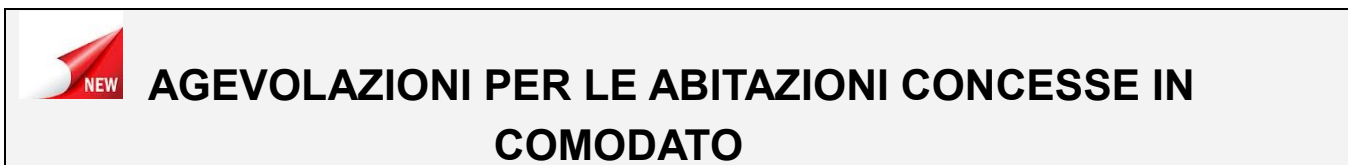
Per l'applicazione dell'aliquota agevolata e della riduzione IMU del 25%, il soggetto passivo di imposta deve presentare all'Ufficio Tributi, **a pena di decadenza**, apposita comunicazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno).

- b. gli altri contratti a canone concordato privi dei requisiti richiesti dal comune corrisponderanno il 75% dell'imposta calcolata con l'aliquota ordinaria del 9,8 per mille.

Per l'applicazione della sola riduzione IMU del 25% il soggetto passivo di imposta deve presentare all'Ufficio Tributi la dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (30/06/17 per l'anno 2016).

Entrambe le dichiarazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

Le dichiarazioni già presentate hanno valore anche per il 2016 se non sono intervenute variazioni.



### **Riduzione del 50% della base imponibile** (Legge Stabilità 2016)

La Legge di stabilità 2016 ha previsto, **con decorrenza 1° gennaio 2016**, un'agevolazione per una sola abitazione, e relative pertinenze, concessa in comodato d'uso gratuito ad un parente in linea retta di primo grado (dai genitori ai figli, o viceversa) che consiste nella riduzione del 50% della base imponibile IMU.

Per poter godere dell'agevolazione occorre che sussistano le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare concessa in comodato deve essere iscritta in categoria **diversa da A/1, A/8 e A/9**;
- l'unità immobiliare deve essere concessa in uso gratuito a genitori o figlio, che la utilizzino come propria abitazione principale (abbiano quindi residenza anagrafica e dimora abituale all'interno dell'abitazione);

- chi concede l'immobile in comodato (comodante) non deve possedere altri immobili (neanche al di fuori del territorio comunale) diversi dalla propria abitazione principale ed a condizione che questa sia ubicata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato;
- Il contratto di comodato, per coloro che non l'abbiano già fatto negli anni scorsi, deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il possessore dell'immobile deve presentare la dichiarazione IMU, per comunicare i dati degli immobili concessi in comodato, entro il 30 giugno 2017 per l'anno 2016, barrando il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile concesso in uso gratuito.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha recentemente chiarito che il requisito di “*non possedere altri immobili in Italia*”, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo.

Il contribuente che, oltre all'abitazione principale e alla casa data in comodato, possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa mantiene quindi il diritto ad applicare l'agevolazione.

### **IL CONTRATTO DI COMODATO**

Il contratto di comodato, che può essere sia in forma scritta che verbale, deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzando il “*modello 69 – richiesta di registrazione*” in duplice copia, reperibile anche sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il diritto all'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto di comodato, che va registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro i 20 giorni successivi.

Vale la regola, di cui all'art. 9, comma 2, d. lgs. 23/2011, secondo la quale ai fini IMU le variazioni intervenute entro il giorno 16 di ogni mese decorrono dal giorno 1 del mese medesimo.

Per poter fruire della riduzione dal 1 gennaio 2016:

- se il comodato è scritto occorre averlo stipulato entro il 16 gennaio 2016 e registrato entro i 20 giorni successivi, cioè entro il 5 febbraio 2016;
- se il contratto è verbale occorre averlo registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro il 1 marzo 2016, anche avendo indicato come data di stipula il 1 gennaio 2016 (*Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 17 febbraio 2016 e nota prot. 5876 dell'8 aprile 2016*).

E' possibile anche la registrazione tardiva del contratto di comodato, con ravvedimento, pagando le relative sanzioni.

### **Aliquota agevolata 7,60 per mille** (Delibera Consiglio Comunale n. 100 del 17/12/2015)

E' confermata per l'anno 2016 l'aliquota agevolata, già prevista nel 2015, per le abitazioni e relative pertinenze, concesse in uso gratuito a figli e parenti fino al primo grado in linea retta, che vi stabiliscono la loro abitazione principale.

Il contribuente dovrà presentare la relativa comunicazione, a pena di decadenza, 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 (30/06/2017 per l'anno 2016), redatta in conformità alla modulistica predisposta dall'Ufficio Tributi.

Per l'applicazione della sola aliquota agevolata del 7,6 per mille non è richiesta la registrazione del contratto di comodato gratuito.

Pertanto

a. Il contribuente che ha i requisiti per potere usufruire di tutte e due le agevolazioni:

- applicherà l'aliquota agevolata del 7,6 per mille alla base imponibile dimezzata
- per l'applicazione dell'aliquota agevolata dovrà presentare all'Ufficio Tributi, **a pena di decadenza**, apposita comunicazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno), tenendo presente che le dichiarazioni già presentate hanno valore anche per il 2016 se non sono intervenute variazioni.
- per la riduzione della base imponibile del 50% dovrà presentare all'Ufficio Tributi la dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (30/06/17 per l'anno 2016).

b. Il contribuente che ha i requisiti per la sola aliquota agevolata:

- applicherà l'aliquota agevolata del 7,6 per mille alla base imponibile intera
- dovrà presentare all'Ufficio Tributi, **a pena di decadenza**, apposita dichiarazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno), tenendo presente che le dichiarazioni già presentate hanno valore anche per il 2016 se non sono intervenute variazioni.

Le dichiarazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

## BASE IMPONIBILE

(ART. 13, DL N.201/2011 e succ.modif.; ART. 5, DLGS N. 504/1992)

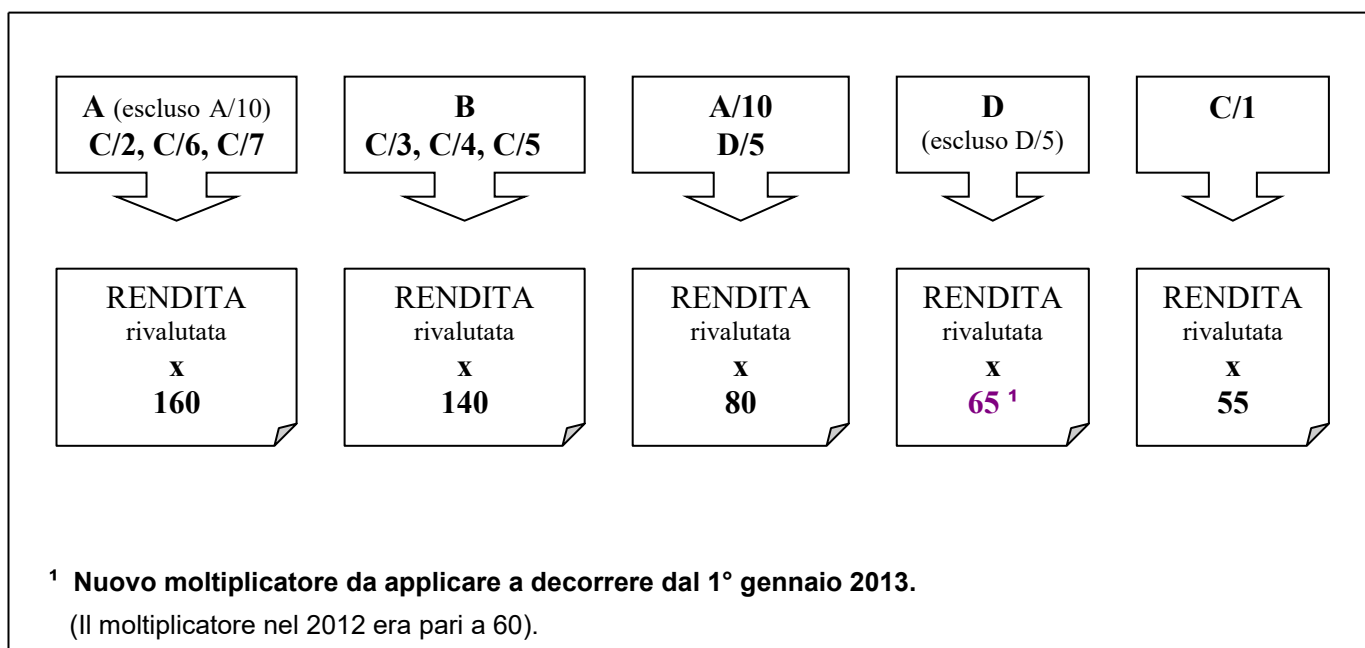
### FABBRICATI

⇒ **Fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto:**

possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili, come nell'Ici (art.5 c.3 D.Lgs. 504/92), rivalutati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

⇒ **Fabbricati iscritti in catasto** (art.13 – comma 4 – DL 201/2011):

la base imponibile si ottiene applicando alla rendita catastale dell'immobile, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, i seguenti moltiplicatori:



Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione oppure, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

### **LA BASE IMPONIBILE e ridotta del 50% per :**

- **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 D.L. 22/1/2004 n. 42  
 Ai fini dell'IMU la base imponibile si ottiene, come per tutti gli altri fabbricati, applicando alla rendita catastale dell'immobile, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, i moltiplicatori riportati nella tabella sopra indicata
- **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.  
 Le condizioni e le modalità necessarie per usufruire della suddetta riduzione sono disciplinate dall'art. 3 del Regolamento Comunale IMU
- **dal 2016 le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado** (esclusi A/1-A/8 e A/9) e relative pertinenze (una per categoria catastale C/2-C/6 e C/7) che la utilizzano quale abitazione principale, soltanto se sussistono le condizioni previste dalla Legge di Stabilità 2016.
- ⇒ **Fabbricati di interesse storico o artistico ed anche inagibili**  
 L'abbattimento del 50% della base imponibile opera una sola volta.  
 Pertanto un fabbricato che sia storico ed inagibile dovrà comunque pagare sulla base imponibile ridotta del 50% e non su una base imponibile del 25%.



## **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:**

la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

A lavori ultimati la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente.

## **AREE FABBRICABILI**

Il valore è costituito da quello 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 aventi analoghe caratteristiche

L'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune ed indipendentemente dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo;

→ **Utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero** (L. n. 457/1978, art. 31, comma 1, lettere c) *restauro e risanamento conservativo*, d) *ristrutturazione edilizia* ed e) *ristrutturazione urbanistica*).

La base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato (art. 5, comma 6, D.Lgs. 504/92).

→ **Aree fabbricabili di coltivatori diretti e IAP**

Se il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo professionale, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, e successive modificazioni, iscritto nella previdenza agricola possiedono un'area fabbricabile ma vi esercitano l'attività agricola, tale area deve essere tassata come un terreno agricolo.



## **TERRENI AGRICOLI**

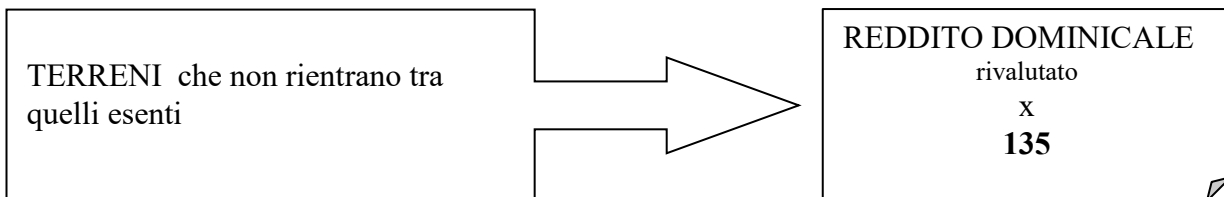
(art.13 – comma 5 ) – DL 201/2011)

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto, con decorrenza 1° gennaio 2016, l'esenzione dall'IMU i terreni agricoli:

- posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001;
- i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusuapibile.

### **Tutti gli altri terreni restano soggetti al pagamento dell'IMU.**

La base imponibile si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, il seguente moltiplicatore:



## **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE**

A decorrere dall'anno 2014 non è dovuta l'IMU relativa ai fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui al c.8 dell'art. 13 del D.L 201/2011.

**ALIQUOTE IMU 2016****Approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 17/12/2015**

|   | Aliquota                                  |
|---|---|
| <b>Abitazione principale in categoria A2/A3/A4/A5/A6/A7 e relative pertinenze, ivi comprese quelle assimilate all'abitazione principale per legge o per regolamento</b>   | <b>IMPOSTA NON DOVUTA</b>                 |
| <b>Abitazione principale in categoria A1/A8/A9 e relative pertinenze, ivi comprese quelle assimilate all'abitazione principale per legge o per regolamento</b>  | <b>5,50 per mille<br/>detr. €. 200,00</b> |
| Abitazione, e relative pertinenze, concessa in comodato a parenti in <u>linea retta entro il primo grado</u> .<br>In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo, l'aliquota agevolata spetta <b><u>limitatamente ad una sola unità immobiliare con relative pertinenze nei limiti di legge</u></b> , ed a condizione che il comodatario sia dimorante e anagraficamente residente nell'abitazione.<br><br>L'agevolazione è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, di apposita comunicazione entro il termine della presentazione della dichiarazione IMU. | <b>7,60 per mille</b>                     |
| <b>Abitazioni, e relative pertinenze, locate ai sensi dell'art. 2, c.3, L. 431/98 (c.d. affitti a canone concordato)</b> , a soggetti che nell'abitazione vi stabiliscono la residenza anagrafica.<br><br>Occorre presentare, a pena di decadenza, apposita comunicazione entro il termine della presentazione della dichiarazione IMU., allegando copia del contratto registrato.  | <b>6,80 per mille</b>                     |
| <b>Abitazioni, e relative pertinenze, tenute a disposizione (cosiddette sfitte).</b>  | <b>10,60 per mille</b>                    |
| <b>Immobili produttivi classificati nel gruppo catastale D</b>  | <b>9,60 per mille</b>                     |
| <b>Terreni agricoli, posseduti e direttamente condotti da coltivatori diretti o Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art.1, D.Lgs. 99/2004, <u>iscritti nella previdenza agricola</u></b>  | <b>ESENTI</b>                             |
| <b>Terreni agricoli, posseduti e direttamente condotti da coltivatori diretti o Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art.1, D.Lgs. 99/2004, <u>NON iscritti nella previdenza agricola</u></b>  | <b>7,60 per mille</b>                     |
| <b>Tutti gli altri terreni</b>  | <b>9,00 per mille</b>                     |
| <b>Aree fabbricabili</b>  | <b>9,80 per mille</b>                     |
| <b>Altri fabbricati (diversi da quelli ai precedenti punti)</b>   | <b>9,80 per mille</b>                     |

## DICHIARAZIONE delle ALIQUOTE AGEVOLATE applicate

Per l'applicazione delle aliquote agevolate il soggetto passivo di imposta deve presentare all'Ufficio Tributi, **a pena di decadenza**, apposita dichiarazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno).

La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

## PERIODO DI POSSESSO

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso.

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

## QUOTA COMUNALE e QUOTA STATALE

La Legge di stabilità 2013 (L. n. 228/2012) ha stabilito che, con decorrenza 01/01/2013:

**per tutti gli immobili** (escluso gruppo catastale D), **terreni ed aree edificabili**:

⇒ è soppressa la quota di riserva allo Stato di cui al c.11-art.13 DL 201/2011.

Pertanto **il versamento va effettuato interamente al Comune** utilizzando i seguenti codici tributo:

Comune - 3912 abitazione principale e relative pertinenze

Comune - 3914 terreni

Comune - 3916 aree fabbricabili

Comune - 3918 altri fabbricati

Codice catastale Comune di San Cesario sul Panaro: **H794**

**per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D:**

⇒ **è riservato allo Stato** il gettito IMU calcolato ad **aliquota standard dello 0,76** per cento (c. 6 – art. 13) **e al Comune la differenza di imposta** dovuta alla maggiore aliquota deliberata.

. Pertanto il versamento va effettuato utilizzando i seguenti codici tributo:

Stato - 0,76 per cento - 3925 fabbricati ad uso produttivo "D"

Comune - 0,20 per cento - 3930 incremento per fabbricati ad uso produttivo "D"

Codice catastale Comune di San Cesario sul Panaro: **H794**

## VERSAMENTO

Le scadenze per il versamento dell'IMU, per l'anno **2016**, sono le seguenti:

→ **16/06/2016: acconto** pari al 50% dell'imposta calcolata applicando:

- le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente, con la possibilità di utilizzare quelle deliberate dal Comune per l'anno 2016;
- le aliquote statali per i soli casi previsti dalla legge;

→ **16/12/2016: saldo** dell'imposta, calcolando l'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con **conguaglio** sulla prima rata, utilizzando:

- le aliquote stabilite e le detrazioni deliberate dal Comune per l'anno 2016;
- le aliquote statali per i soli casi previsti dalla legge;

### **esclusivamente tramite:**

- F24 modello cartaceo presso tutti gli Uffici Postali e presso tutti gli istituti di credito, senza addebito di commissioni;
- F24 telematico: per i soggetti che dispongono autonomamente di servizi home banking;
- Apposito bollettino postale pagamento IMU (reperibile gratuitamente presso tutti gli uffici postali) intestato a "PAGAMENTO IMU" sul c/c n. 1008857615.

E' possibile effettuare il pagamento in unica soluzione entro il 16/06/2016.

Il pagamento non va effettuato se l'imposta totale annua (quota comunale + quota statale) dovuta è uguale o inferiore a 10,00 euro.

### → **ARROTONDAMENTO**

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro:

- per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi
- per eccesso se è superiore a 49 centesimi.

(es.: importo da versare di € 125,49 si arrotonda a € 125,00 mentre € 125,50 si arrotonda a € 126,00).

Nel modello F24 e nel bollettino di c/c postale l'**arrotondamento** dell'unità deve essere effettuato **per ciascun rigo** compilato.

**Si precisa che il modello F24 che si chiude a saldo zero a seguito di compensazione con crediti di altri tributi, deve essere comunque presentato.**

## CONTRIBUENTI RESIDENTI ALL'ESTERO

Sono soggetti passivi i contribuenti non residenti in Italia, quando possessori di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio dello Stato italiano.

### AGEVOLAZIONI

L'art.9-bis del DL 47/2014 ha stabilito che, a partire dall'anno 2015, una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE è considerata direttamente adibita ad abitazione principale, e che per essa possono usufruire dell'esenzione IMU e dell'applicazione di TASI e di TARI in misura ridotta dei due terzi, a condizione che:

- siano già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza;
- l'unità immobiliare non risulti locata o data in comodato d'uso.

Ove sussistano le suddette condizioni, l'immobile è equiparato all'abitazione principale e, **a partire dall'anno 2016**, beneficia dell'esclusione IMU, se di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7.

Se invece di categoria catastale A/1, A/8, A/9 godrà dell'aliquota e della detrazione previste per l'abitazione principale.

Gli immobili posseduti in Italia da contribuenti residenti all'estero che non hanno i suddetti requisiti sono soggetti ad IMU.

### VERSAMENTI

L'imposta, se dovuta, deve essere versata seguendo le disposizioni generali illustrate nella Circolare n. 3/DF del 18/05/2012 e dettagliate nella presente Guida.

Il versamento dell'imposta deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati sul territorio di più comuni, e deve essere disposto in euro, per un importo pari all'imposta dovuta.

Per il versamento dall'estero è possibile utilizzare una delle seguenti modalità:

- ⇒ vaglia postale internazionale ordinario
- ⇒ vaglia postale internazionale di versamento in c/c
- ⇒ bonifico bancario
- ⇒ modello F24

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico in favore del **COMUNE DI SAN CESARIO S/P-SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI SERV.TESORERIA**  
IBAN: IT 48 F 07601 12900 001004418123 - (codice BIC BPPIITRRXXX)
- per la quota riservata allo Stato (solo per i fabbricati in categoria D), i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli, con le seguenti modalità:

- fax : 00 39 059 936706
- mail: [ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it](mailto:ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it)
- pec : [protocollo@comunesancesariosulpanaro.legalmailpa.it](mailto:protocollo@comunesancesariosulpanaro.legalmailpa.it)

**Nella causale dei versamenti devono essere indicati i seguenti dati:**

⇒ Codice fiscale o partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;

⇒ In caso di pagamento in due rate indicare:

- a) per l'acconto: **IMU-SAN CESARIO SUL PANARO-COD.TRIB 39xx – Anno 2016 – ACCONTO;**
- b) per il saldo : **IMU-SAN CESARIO SUL PANARO-COD.TRIB 39xx – Anno 2016 – SALDO.**

## ENTI NON COMMERCIALI

### **VERSAMENTI**

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato **esclusivamente tramite** modello F24, **in tre rate**:

- 16/06/2016      50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente
- 16/12/2016     50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente
- 16/06/2017     conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta

## RAVVEDIMENTO

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

### RAVVEDIMENTO PER OMESSO VERSAMENTO

| Ravvedimento operoso | Versamento effettuato                                   | Sanzione                         | Interessi           |
|----------------------|---|----------------------------------|---------------------|
| Sprint               | Dal 1° al 14° giorno successivo alla scadenza prevista  | 0,10% per ogni giorno di ritardo | Interesse legale(*) |
| Breve                | Dal 15° al 30° giorno successivo alla scadenza prevista | 1,50% sull'imposta omessa        | Interesse legale(*) |
| Medio                | Dal 31° al 90° giorno successivo alla scadenza prevista | 1,67% sull'imposta omessa        | Interesse legale(*) |
| Lungo                | Dal 91° giorno al 30/06 dell'anno successivo            | 3,75% sull'imposta omessa        | Interesse legale(*) |

(\*)Saggio degli interessi legali: Dal 01/01/2015 → 0,75% (D.M. 11/12/2014)  
 Dal 01/01/2016 → 0,45% (D.M. 11/12/2015)

Perché si perfezioni il ravvedimento è necessario che entro il termine previsto avvenga:

- il pagamento dell'imposta o della differenza di imposta dovuta;
- il pagamento degli interessi legali (\*) (commisurati sull'imposta) maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito;
- il pagamento della sanzione sull'imposta versata in ritardo;
- la presentazione all'Ufficio Tributi del Comune del "prospetto di liquidazione ravvedimento operoso" con allegata copia della ricevuta del versamento.

In mancanza anche di uno solo dei citati pagamenti il ravvedimento non avviene.



## ESENZIONI

- **Sono esenti dall'IMU** gli immobili posseduti dallo Stato, nonché quelli 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.
  
- **Sono altresì esenti dall'IMU** i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT reperibile all'indirizzo [www.istat.it/it/archivio/6789](http://www.istat.it/it/archivio/6789).
  
- **Si applicano inoltre le esenzioni previste dall'art. 7, c.1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del D.Lgs n. 504/1992:**
  - fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
  - fabbricati con destinazione a usi culturali;
  - fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
  - fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati (artt. 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810);
  - 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;
  - terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984 e successive modificazioni ed integrazioni (dal 2016 i terreni situati nei Comuni di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/671993);
  - immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c.1, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22.12.86 n. 917 e s.m.i., destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali** (dal 2012) di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20.05.1985 n. 222.

In caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall'01/01/2013 – art. 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione.
  
- A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Ai fini dell'applicazione di tale beneficio, il contribuente presenta, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione IMU. (D.L. 102/2013 convertito nella L. n. 124 del 28/10/2013).

- A decorrere dal 1° gennaio 2014 non si applica l'IMU alle seguenti categorie di immobili (Legge n. 147/2013):
- **abitazione principale e relative pertinenze** (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7), esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
  - **l'alloggio/casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del del matrimonio (definizione v.di appendice).
  - **unità immobiliari: alloggi e pertinenze** (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) assegnati dalle **Cooperative Edilizie a proprietà indivisa** ai soci ed effettivamente utilizzate quale abitazione principale;
  - 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 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;
  - **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
  - **fabbricati rurali ad uso strumentale**: di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n. 133/1994 e previsti dal comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni.
- A decorrere dal 1° gennaio 2016, sono esenti dall'IMU (Legge Stabilità 2016 n. 208/2015):
- i terreni agricoli posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola indipendentemente dalla loro ubicazione;
  - i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001;
  - i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

## DICHIARAZIONE IMU

(ART. 13, comma 12-ter, DL N. 201/2011; ART. 9, DLGS. N. 23/2011)



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**, utilizzando il modello approvato dal Ministero dell'economia con decreto.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni di dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione sono, altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, quando compatibili.

### LA VARIAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE COSTITUISCE OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU.

## RIMBORSI

(ART. 13, DL N. 201/2011; ART. 1, COMMA 164, LEGGE N. 296/2006)

(ART. 8 Regolamento Comunale applicazione IMU)

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente **entro il termine di cinque anni** dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, a pena di decadenza.

La domanda di rimborso/compensazione va presentata all'Ufficio Tributi (il modulo è reperibile presso l'Ufficio Tributi oppure sul sito del comune: [www.comune.sancesariosulpanaro.mo.it](http://www.comune.sancesariosulpanaro.mo.it)) e deve essere motivata e sottoscritta.

Occorre allegare copia della ricevuta dell'avvenuto pagamento delle somme per le quali si richiede il rimborso.

Il Ministero ha chiarito che l'istanza di rimborso va presentata sempre al Comune, sia per la quota comunale che per la quota statale. La Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013 art. 1 c. 724) ha stabilito che, per quanto riguarda il credito statale, questo verrà rimborsato dall'Erario.

Il Comune provvede unicamente al rimborso della quota comunale di propria spettanza, segnalando al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero dell'Interno la quota a carico dell'Erario, che effettuerà il relativo rimborso.

Il rimborso è dovuto se l'imposta IMU complessiva (quota Comune + quota Stato) è superiore ad euro 10,00.

## REGOLAMENTO IMU

Il comune, con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 28/05/15 ha approvato le modifiche apportate al “Regolamento per l’applicazione della Imposta Municipale propria – IMU” già approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/06/2012, contenente disposizioni di dettaglio e autonome rispetto alla disciplina statale.

## DISPOSIZIONI GENERALI IMU

### LA DISCIPLINA DI RIFERIMENTO È COSTITUITA DA:

- art. 13 DL n. 201/2011 conv. dalla Legge 214/2011
- artt. 8 e 9 DLgs. n. 23/2011
- art. 4 DL n. 16/2012 conv. dalla Legge 44/2012
- DLgs. n. 504/1992 nelle parti espressamente richiamate
- **L. 228/2012 del 24/12/2012 (legge di stabilità 2013)**
- **D.L. 54/2013 del 21/05/2013 (art.1 e art.2)**
- **D.L. 102/2013 del 31/08/2013 (artt. 1 e 2)**
- **D.I. 133/2013 del 30/11/2013 (art. 1)**
- **L. 147/2013 (legge di stabilità 2014)**
- **L. 208/2015 (legge di stabilità 2016)**
- Regolamento comunale IMU (modificato con Delibera CC n. 40 del 28/05/2015)

## CONTATTI

Per informazioni è possibile rivolgersi all’Ufficio Tributi:

- recandosi in Piazza Roma n. 2 - Primo Piano, nei giorni di:  
giovedì dalle ore 15 alle ore 17, 30  
venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30  
sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,00
- telefonando ai numeri 059 936713 / 059 936716
- scrivere all’indirizzo mail: [ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it](mailto:ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it)