

UNIONE TERRE DI PIANURA - UFFICIO TRIBUTI ASSOCIATO DEI COMUNI DI BARICELLA, GRANAROLO DELL'EMILIA E MINERBIO

IMU ANNO 2023

Le annualità fino al 2019 fanno riferimento alla LEGGE DI STABILITA' 2016 (LEGGE 208 DEL 28 DICEMBRE 2015), alle novità introdotte dall'Accordo territoriale Metropolitano di Bologna per le locazioni a canone concordato, e alle modifiche apportate dalla LEGGE DI STABILITA' 2019 (LEGGE 145 DEL 30 DICEMBRE 2018)

DAL 2020

La "Legge di bilancio" n. 160 del 27 dicembre 2019, ha abolito la IUC-imposta unica comunale, che comprendeva IMU, TASI e TARI (art. 1, comma 738).

E' stata quindi soppressa la TASI. Resta invece confermata la disciplina della TARI con riferimento alla Legge n. 147/2013 (art. 1 commi da 639 a 721) e ss.mm. La nuova imposta municipale propria IMU è disciplinata all'art. 1, commi dal 738 al 783

L'IMU non si paga per l'abitazione principale del soggetto passivo di imposta e per gli immobili ad essa equiparati dalla legge o dal regolamento IMU comunale, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9 che rimangono soggetti all'imposta.

I soggetti passivi dell'imposta, ciascuno titolare di autonoma obbligazione tributaria per la propria quota di possesso, sono:

- ✓ **i possessori di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, intendendosi per tali, il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi
- ✓ **il genitore affidatario dei figli minori o maggiorenni** non economicamente autosufficienti, per la casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9);
- ✓ **il coniuge superstite** titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9);
- ✓ **l'amministratore del condominio**, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- ✓ **i concessionari** in caso di concessione di aree demaniali, compresi i consorzi di bonifica;
- ✓ **i locatari in caso di locazione finanziaria**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione

Dall'anno di imposta 2020, non operando più l'assimilazione alla abitazione principale prevista dall'art. 13 del D.L. 201/2011, **i soggetti iscritti all'AIRE non sono più esenti dall'IMU; la TARI invece per questa fattispecie continua ad essere applicata in misura ridotta di due terzi.**

Dal 1.1.2022 sono esenti i cosiddetti **"immobili merce"**, ovvero i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

I fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26/2/1994, n. 133, che fino all'anno 2019 pagavano la TASI, a far data **dal 2020 sono assoggettati ad IMU.**

Per effetto della Legge n. 208 del 28/12/2015 prima e con la n. 145 del 30/12/2018 poi e richiamate ancora nella Legge di Bilancio n. 160/2019, sono state confermate alcune agevolazioni in materia di **IMU**:

- riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito (esclusi quelli in cat. A1, A8 e A9) a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzino come a.p., e con contratto registrato oltre che nel rispetto di altre particolari condizioni e dal 2019 estesa anche al coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo e in presenza di figli minori
- abolizione dell'IMU su terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o I.A.P
- riduzione al 75% dell'IMU dovuta per gli immobili concessi in locazione a canone concordato

A seguito dei decreti legge n.137/2020 e n. 149/2020 per l'anno 2020 sono state introdotte esenzioni dall'IMU per i "soggetti passivi" titolari di diritti reali sugli immobili nei quali vengono esercitate le attività indicate negli allegati ai suddetti decreti per le quali siano anche gestori/titolari.

Alcune di queste attività (cinematografi, teatri, sale da ballo...ecc.) sono esenti dal pagamento IMU anche per l'anno di imposta 2021 e 2022

L'IMU si paga su:

- ◆ terreni agricoli (non posseduti da coltivatori diretti o I.A.P)
- ◆ aree edificabili
- ◆ immobili diversi (es. negozi, uffici, capannoni, ecc)
- ◆ abitazioni e pertinenze locate
- ◆ immobili tenuti a disposizione
- ◆ abitazioni principali c.d. "di lusso (in cat. A1, A8 e A9) e relative pertinenze (al netto della detrazione di € 200,00 fino a concorrenza dell'imposta, da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di a.p. ed in proporzione ai soggetti passivi che la occupano)
- ◆ abitazioni e pertinenze concesse in uso gratuito a parenti di 1° grado, alle quali in presenza di determinati requisiti è riservato l'abbattimento del 50%.

Si ricorda inoltre che:

- per gli immobili del gruppo catastale "D" (immobili produttivi) la quota fissa dello 0,76% è riservata e va versata a favore dello Stato;

Le aliquote di Comuni d'Italia, affinché siano efficaci devono essere pubblicate, entro il termine del 28 ottobre di ogni anno, sul sito del Dipartimento delle Finanze, Ministero dell'Economia e Finanza seguendo il link ["Regolamenti e delibere aliquote/tariffe"](http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC_newDF/sceltaregione.htm) (http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC_newDF/sceltaregione.htm)

NOVITA' IMU 2023 : ESENZIONE IMU IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE (Legge 197/2022 art. 1 comma 81)

Viene riscritto l'art.1, c.759 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, concernete i casi di esenzione dall'imposta municipale propria, dopo la lettera g) è aggiunta la seguente: g-bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

Presupposti per l'esenzione

- Immobili NON utilizzabili e NON disponibili

- Avvenuta presentazione della denuncia all'Autorità Giudiziaria per i reati iscritti all'art. 614, comma 2, c.p. (violazione di domicilio): "Chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con inganno, è punito con la reclusione da uno a quattro anni. Alla stessa pena soggiace chi si trattiene nei detti luoghi contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi si trattiene clandestinamente o con inganno.

- Avvenuta presentazione della denuncia all'Autorità Giudiziaria per i reati iscritti all'art. 633 c.p. (invasione di fabbricati o di terreni): Chiunque invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione da uno a tre anni e con la multa da euro 103 a euro 1.032.

- Oppure avvenuta presentazione denuncia o iniziata l'azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva di immobili

Obbligo di comunicazione

Il soggetto passivo deve comunicare il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione e/o La cessazione del diritto all'esenzione, mediante comunicazione telematica, secondo modalità stabilite con D.M. (da emanarsi entro 60 gg dalla legge di bilancio (1 marzo 2023)

- Non è previsto che la mancata comunicazione sia a pena di decadenza

- Non viene configurata come dichiarazione, ma come comunicazione (sanzionabilità dell'omissione)

COMUNE E CODICE CATASTALE	GRANAROLO EMILIA	BARICELLA	MINERBIO
	E136	A665	F219
ESTREMI ATTI DELIBERATIVI (N._DATA)	IMU 2023 CC10 25.01.2023	IMU 2022 CC 4 21.2.2022	IMU 2022 CC 60 22.12.2021
FATTISPECIE SOGGETTE ALL'IMPOSTA	2023 ALIQUOTE		
tutte le fattispecie non espressamente assoggettate a diversa aliquota [ALIQUOTA-ORDINARIA]	1,06%	1,06%	0,98%
FABBRICATI accatastati in CAT. C1	0,90%	1,06%	0,90%
FABBRICATI accatastati in CAT. B, C1, C2,C3,C4,C5	0,90%	1,06%	0,98%
TERRENI AGRICOLI (ai quali si applica il coefficiente di rivalutazione 135)	0,86%	1,06%	0,76%
TERRENI AGRICOLI posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, e quelli a immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, ovunque ubicati [compreso quelli delle isole minori] (ART. 1, COMMA 13, LEGGE 208/2015 "STABILITA' 2016") [si intendono abrogate le norme che stabilivano il moltiplicatore a 75, la modulazione di riduzione prevista dall'art. 13, c.8-bis del D.L. 201/2011, i criteri di esenzione basati sulla classificazione ISTAT] [nel caso in cui il terreno assuma le caratteristiche di "area edificabile", per quanto previsto dallo strumento urbanistico, ma sia condotto da comproprietario con le caratteristiche di C.D. o IAP, per questi si continua a considerare "terreno agricolo" fino all'eventuale edificazione, mentre gli altri comproprietari scontano l'imposta ad aliquota ordinaria] [non sono altresì assoggettati ad IMU i terreni definiti come montani dalla circolare 9 del 14/6/1993]	ESENTE	ESENTE	ESENTE
AREE EDIFICABILI (si intende tale l'area se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo)	0,86%	1,06%	0,98%
FABBRICATI accatastati in CAT. A10	1,06%	1,06%	0,98%
FABBRICATI IN CAT. D (diversa da D10 intesta come strumentale alla attività agricola) [il comma 753. art 1, Legge 160/2019 stabilisce che per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base sia pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e la restante quota ai Comuni, che possono aumentarla sino al'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento]	0,76% Stato 0,30% Comune	0,76% Stato 0,30% Comune	0,76% Stato 0,22% Comune
FABBRICATI ACCATASTATI IN CAT. D3	0,76% Stato 0,00% Comune	0,76% Stato 0,30% Comune	0,76% Stato 0,22% Comune
IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE:			
Immobile iscritto o iscrivibile in Catasto, di categoria A1, A8 e A9, destinato ad abitazione principale nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e vi risiedono anagraficamente comprese le pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7. Si applica a questa fattispecie una DETRAZIONE DI € 200,00 rapportata ai soggetti aventi diritto ed al periodo nel quale si protrae la condizione di abitazione principale nell'anno di imposta. La legge 160/2019 ha stabilito la aliquota base per questa fattispecie allo 0,5% lasciando facoltà ai Comuni di aumentarla fino allo 0,6% o di azzerarla	0,60%	0,60%	0,60%

Immobile iscritto o iscrivibile in Catasto, di categoria <u>diversa</u> da A1, A8 e A9, destinato ad abitazione principale, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e vi <u>risiedono anagraficamente</u> comprese le pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7. <u>A questa fattispecie non si applica alcuna detrazione.</u> (ART. 1, COMMA 14, LEGGE 208/2015 "STABILITA' 2016") [possono essere intese "abitazione principale" anche due unità immobiliari distintamente accatastate in quanto presenti diritti disomogenei che impediscono la fusione catastale, <u>ma per le quali sono state attivate le previste procedure con adeguata annotazione in visura</u>]	ESENTE	ESENTE	ESENTE
Si precisa che laddove due coniugi non risiedano anagraficamente nella medesima abitazione, la stessa può considerarsi "abitazione principale" ai fini dell'imposta municipale IMU solo se coesiste la condizione di residenza anagrafica e dimora abituale nel medesimo immobile da parte del soggetto passivo (Sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022)			

COMUNE E CODICE CATASTALE	GRANAROLO EMILIA	BARICELLA	MINERBIO
	E136	A665	F219
ESTREMI ATTI DELIBERATIVI (N._DATA)	IMU 2023 CC10 25.01.2023	IMU 2022 CC 4 21.2.2022	IMU 2022 CC 60 22.12.2021
IMMOBILI ASSIMILATI ALLA ABITAZIONE PRINCIPALE- EX LEGE	2023 ALIQUOTE		
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;	ESENTE	ESENTE	ESENTE
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'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	ESENTE	ESENTE	ESENTE
CASA FAMILIARE assegnata al genitore affidatario di figlio minori o maggiorenni non autosufficienti economicamente, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio o della convivenza di fatto. Ai soli fini IMU il diritto di abitazioni resta in capo al genitore affidatario	ESENTE	ESENTE	ESENTE
unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, anche studenti universitari soci assegnatari anche in deroga al requisito della residenza anagrafica (ART. 1, COMMA 15, LEGGE 208/2015 "STABILITA' 2016")	ESENTE	ESENTE	ESENTE
UNITA' IMMOBILIARI ASSIMILATE ALLA ABITAZIONE PRINCIPALE PER REGOLAMENTO COMUNALE	2023 ALIQUOTE		
UNITA' IMMOBILIARE E RELATIVA PERTINENZA, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (ART. 1, COMMA 14, LEGGE 208/2015 "STABILITA' 2016")	ESENTE	ESENTE	ESENTE

COMUNE E CODICE CATASTALE	GRANAROLO EMILIA	BARICELLA	MINERBIO
	E136	A665	F219
ESTREMI ATTI DELIBERATIVI (N._DATA)	IMU 2023 CC10 25.01.2023	IMU 2022 CC 4 21.2.2022	IMU 2022 CC 60 22.12.2021
FATTISPECIE EX TASI (fino al 31.12.2019) dal 2020 assoggettate a IMU:	2023 ALIQUOTE		
FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA , fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cosiddetti immobili merce), si intendono qui ricompresi anche i fabbricati delle cooperative edilizie a proprietà divisa NON assegnati ai soci (R.M. 9/df del 5/11/2015) A decorrere dal 1° gennaio 2022 per effetto dell' art. 1, comma 751, della L. 160/20219 (legge di Bilancio 2020) gli “Immobili Merce” .sono esenti dall'IMU, finché permanga tale destinazione e non siano locati – E' FATTO OBBLIGO la presentazione della dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il 30/06 dell'anno successivo, a pena di decadenza del beneficio	ESENTE	ESENTE	ESENTE
FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011, così come definiti all'art. 9, comma 3bis del D.L. 557 del 30/12/1993. La strumentalità dell'immobile, in particolare per le categorie diverse da D10, deve risultare dalle annotazioni catastali conseguenti alla richiesta di ruralità presentata dal soggetto interessato. In particolare, per quelli già censiti al Catasto terreni, il termine scaduto il 30 novembre 2012, prorogato al 31 maggio 2013 per i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.	0,04%	0,10%	0,00%

COMUNE E CODICE CATASTALE	GRANAROLO EMILIA	BARICELLA	MINERBIO
	E136	A665	F219
ESTREMI ATTI DELIBERATIVI (N._DATA)	IMU 2023 CC10 25.01.2023	IMU 2022 CC 4 21.2.2022	IMU 2022 CC 60 22.12.2021
IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO [COMODANTE: è chi da il bene in comodato – COMODATARIO: è chi riceve il bene in comodato]	2023 ALIQUOTE		
ABITAZIONI, fatta eccezione per quelle classificate nella categorie catastali A1, A8 e A9, comprese le pertinenze una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, concesse in comodato d'uso gratuito a parenti 1° grado (genitori/figli), e dal 1.1.2019 anche al coniuge del comodatario in caso di morte di quest'ultimo e in presenza di figli minori , che la utilizzano come abitazione principale <u>con residenza anagrafica</u> .	0,50%	1,06%	0,76%
ABITAZIONI, fatta eccezione per quelle classificate nella categorie catastali A1, A8 e A9, comprese le pertinenze una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, concesse in comodato d'uso gratuito a parenti 1° grado (genitori/figli), e dal 1.1.2019 anche al coniuge del comodatario in caso di morte di quest'ultimo e in presenza di figli minori , che la utilizzano <u>senza acquisirvi la residenza anagrafica</u> .	1,06%	1,06%	0,98%
IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO (ART. 1, COMMA 10 LEGGE 208/2015 STABILITA' 2016"): abbattimento della base imponibile del 50%, con obbligo dichiarativo su modello Ministeriale entro il 30 giugno dell'anno successivo (o anticipato al 31 dicembre dell'anno d'imposta se contestualmente si richiede il beneficio dell'aliquota ridotta), e alle seguenti condizioni:			
-che l'immobile concesso in uso gratuito sia utilizzato dal nucleo familiare del parente in linea retta entro il 1° grado come abitazione principale, con residenza anagrafica. -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 A1, A8 e A9). Per espressa interpretazione il MEF, nella Risoluzione 1/DF del 17 febbraio 2016, al punto 3, ha definito il concetto di "immobile" inteso ad "uso abitativo". Pertanto il possesso da parte del COMODANTE di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo, non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in trattazione. (In tal senso rientrano anche le pertinenze all'a.p. del Comodante, che il MEF non considera immobili ad uso abitativo) -che il contratto di comodato, sia registrato in ogni caso, che sia in forma scritta o verbale <i>[si ricorda a titolo esemplificativo che a tal proposito la registrazione deve avvenire entro i successivi 20 gg dalla decorrenza del contratto, mediante il deposito del contratto, se in forma scritta, in duplice copia con firme in originale, una marca da bollo da € 16,00 ogni copia del contratto - NB 1 marca da bollo ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe - versamento di € 200,00 per imposta di registro utilizzando il mod. F23 nel quale indicare il cod. tributo 109T, e compilando il mod. 69 per la richiesta di registrazione];</i> Vedasi nota del MEF Prot. 2472 del 29/1/2016 NB Non è più possibile assimilare alla abitazione principale il fabbricato concesso in uso gratuito, pertanto le condizioni previste nell'anno 2015 che consentivano tale assimilazione nei casi in cui il comodatario appartenesse ad un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 e/annui non sono più applicabili (ART. 1, COMMA 10, LEGGE 208/2015 "STABILITA' 2016") NB Se l'immobile concesso in uso gratuito è anche immobile storico-artistico (pur diverso da cat. A1, A8 e A9) è possibile applicare la riduzione del 50% per comodato gratuito sul valore imponibile del fabbricato storico già ridotto per tale condizione al 50% (pertanto il contribuente versa sul 25% della base imponibile)			
Alcuni casi di non applicabilità della riduzione al 50% della base imponibile: • se il Comodante possiede 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) • se i 2 immobili che il Comodante possiede si trovano in due Comuni diversi • se il Comodante risiede all'estero • se il Comodatorio non utilizza l'immobile avuto in comodato come abitazione principale • se il grado di parentela è diverso dal 1° grado in linea retta • se l'immobile concesso in comodato è in categoria A1, A8 e A9			

COMUNE E CODICE CATASTALE	GRANAROLO EMILIA	BARICELLA	MINERBIO
	E136	A665	F219
ESTREMI ATTI DELIBERATIVI (N._DATA)	IMU 2023 CC10 25.01.2023	IMU 2022 CC 4 21.2.2022	IMU 2022 CC 60 22.12.2021
IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE CON CONTRATTO A CANONE CONCORDATO [LEGGE 431/1998]: con riduzione al 75% dell'imposta dovuta, soggetto ad obbligo dichiarativo, su modello Ministeriale entro il 30 giugno dell'anno successivo (o anticipato al 31 dicembre dell'anno d'imposta se contestualmente si richiede il beneficio dell'aliquota ridotta), e applicando le aliquote stabilite	2023 ALIQUOTE		
ABITAZIONI, COMPRESE LE PERTINENZE delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, locate a “ canone concordato ” mediante contratto di locazione regolarmente registrato, destinate ad abitazione principale con relativa residenza , alle condizioni definite dagli appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431. [Si ricorda che le condizioni del contratto devono essere in esso ben evidenti, i parametri di determinazione del canone di locazione ben esplicitati, la durata del contratto deve prevedere il rinnovo di 2 anni. Gli accordi hanno individuato i Comuni ad alta densità abitativa] [Laddove sia prevista un'aliquota agevolata, il contribuente deve presentare al Comune, entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta di prima applicazione, apposita autocertificazione] – Il D.M. 16.1.2017, recepito nell'Accordo sottoscritto nel territorio metropolitano di Bologna in data 26/9/2017 in vigore dal 9/10/2017, ha disposto L'INTRODUZIONE DELL'ATTESTAZIONE BILATERALE DI CONFORMITÀ per i contratti stipulati . La decorrenza per la presentazione all'Ente di tale attestazione, rilasciata dalle Associazioni di categoria che hanno sottoscritto l'accordo, si riferisce ai contratti stipulati dal 1 MARZO 2018 e deve essere allegata allo strumento dichiarativo utilizzato dal contribuente entro le scadenze previste.	0,74%	0,86%	0,76%
ABITAZIONI, COMPRESE LE PERTINENZE delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, locate a “ canone concordato ” mediante contratto di locazione regolarmente registrato, alle condizioni definite dagli appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431. [Si ricorda che le condizioni del contratto devono essere in esso ben evidenti, i parametri di determinazione del canone di locazione ben esplicitati, la durata del contratto deve prevedere il rinnovo di 2 anni. Gli accordi hanno individuato i Comuni ad alta densità abitativa] – Il D.M. 16.1.2017, recepito nell'Accordo sottoscritto nel territorio metropolitano di Bologna in data 26/9/2017 in vigore dal 9/10/2017, ha disposto L'INTRODUZIONE DELL'ATTESTAZIONE BILATERALE DI CONFORMITÀ per i contratti stipulati . La decorrenza per la presentazione all'Ente di tale attestazione, rilasciata dalle Associazioni di categoria che hanno sottoscritto l'accordo, si riferisce ai contratti stipulati dal 1 MARZO 2018 e deve essere allegata allo strumento dichiarativo utilizzato dal contribuente entro le scadenze previste. CASO DI LOCAZIONE A SOGGETTO CHE NON ACQUISISCE LA RESIDENZA ANAGRAFICA NELL'IMMOBILE	0,90%	1,06%	0,76%
VARIE FATTISPECIE	2023 ALIQUOTE		
IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE e relative pertinenze acquistati e solo successivamente adibiti ad abitazione principale, per il periodo intercorrente dalla data del rogito a quella in cui sussistono i requisiti di dimora abituale e residenza anagrafica	0,90%	1,06%	0,98%
ULTERIORI PERTINENZE alla abitazione principale, accatastate in categoria C2, C6 e C7 e possedute in aggiunta a quelle definite dall'art. 1 c741 Legge 160/2019	0,90%	1,06%	0,98%
ABITAZIONI E RELATIVE PERTINENZE locate a canone libero e/o tenute a disposizione; non utilizzate o utilizzate saltuariamente; sfitte; concesse in uso gratuito a soggetti diversi da parenti di 1° grado; concesse in uso gratuito a parenti di 1° grado che NON vi acquisiscono la propria residenza anagrafica.	1,06%	1,06%	0,98%
UNITÀ IMMOBILIARE E RELATIVA PERTINENZA delle categorie catastali C2, C6 e C7, posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata;	1,06%	1,06%	0,98%

IMMOBILI NON PRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO , appartenenti alle categorie catastali diverse dalle abitazioni e dalle pertinenze delle stesse, ai sensi dell'art . 43 del testo unico di cui al D.P.R. n. 917 del 1986 limitatamente agli immobili strumentali per natura ed utilizzati direttamente ed esclusivamente dal possessore soggetto passivo IMU ai fini dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;	1,06%	1,06%	0,98%
--	-------	-------	-------

COMUNE E CODICE CATASTALE	GRANAROLO EMILIA	BARICELLA	MINERBIO
	E136	A665	F219
ESTREMI ATTI DELIBERATIVI (N._DATA)	IMU 2023 CC10 25.01.2023	IMU 2022 CC 4 21.2.2022	IMU 2022 CC 60 22.12.2021
IMMOBILI IN CAT. D ed E A DESTINAZIONE SPECIALE INTERESSATI DA "IMBULLONATI" (ART. 1, COMMI 21-24 LEGGE 208/2015" STABILITA' 2016") [*]	2023 ALIQUOTE		
Trattasi di immobili la cui determinazione della rendita catastale è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni nonché degli elementi ad essa strutturalmente connessa che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. (Si ricorda che l'imposta calcolata dovrà essere versata allo Stato per quanto lo 0,76% dell'aliquota e al Comune per la differenza fino all'aliquota deliberata)	1,06%	1,06%	0,98%
IMMOBILI, ESCLUSI QUELLI ACCATASTATI IN CATEGORIA D, DATI IN COMODATO GRATUITO REGISTRATO AL COMUNE O ALTRO ENTE TERRITORIALE DI CUI IL COMUNE FACCIA PARTE O NEL QUALE SI TRASFORMI O VI TRASFERISCA PARTE O TUTTE LE PROPRIE FUNZIONI, PURCHÉ DESTINATI ESCLUSIVAMENTE ALL'ESERCIZIO DEI RISPETTIVI COMPITI ISTITUZIONALI	ESENTE	ESENTE	ESENTE
[*] In relazione a questa fattispecie, si ricorda che dal 2016 sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestari catastali degli immobili possono in tal senso presentare atti di aggiornamento (DOC_FA) per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Limitatamente all'anno 2016, se tale adempimento verrà presentato entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate avranno effetto dal 1 gennaio 2016. Se gli aggiornamenti saranno successivi al 15 giugno la decorrenza della rendita sarà da 1 gennaio 2017, allo stesso modo per gli anni successivi.			

LA DICHIARAZIONE IMU/TASI (articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 – e Legge 160/2019)**Dichiarazione IMU: i casi in cui sorge l'obbligo**

Come si legge nelle istruzioni relative alla **dichiarazione IMU**, l'obbligo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni precedentemente presentate sia ai fini ICI che IMU, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni non conosciute dal Comune. In sostanza la **dichiarazione IMU** deve essere presentata in caso di:

1. le aree divenute edificabili e/o i terreni agricoli per i quali sussistono i requisiti in capo ai proprietari coltivatori diretti e/o IAP
2. fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
3. fabbricati di interesse storico o artistico;
4. immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota;
5. fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;
6. immobili oggetto di locazione finanziaria;
7. immobili oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
8. immobili assegnati al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure immobili per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
9. immobili che hanno perso/acquistato durante l'anno il diritto all'esenzione IMU;
10. intervento di una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
11. intervento di un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
12. immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione.
13. immobili concessi in comodato uso gratuito che beneficiano della riduzione del 50% prevista dalle norme statali
14. immobili concessi in locazione a canone concordato, che beneficiano della riduzione del 25% dalle norme statali

Per l'anno 2022 sono soggetti a presentazione della Dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2023

			IMU		
FATTISPECIE	categoria	coeff.rival.			
(per i fabbricati la rendita catastale va rivalutata del 5% e poi moltiplicata per il rispettivo coefficiente)			Comune	Stato	
Abitazione principale	A1,A8,A9	160	3912	---	
Abitazione principale (escluso A1, A8, A9 e A10)	A	160	---	---	
Altri fabbricati uso residenziale (a disposizione, locati, comodato)	A	160	3918	---	
Uffici, studi privati	A10	80	3918	---	
Immobili gruppo cat. B (da B1 a B8) - uffici pubblici, scuole, biblioteche, ecc	da B1 a B8	140	3918	---	
Negozi e botteghe	C1	55	3918	---	
Cantine, garage, posti auto, tettoie (se pertinenze alla a.p. di cat. A1, A8 e A9)	C2, C6 e C7	160	3912	---	
Laboratori artigianali	C3	140	3918	---	
Locali per esercizio sportivo, stabilimenti balneari	C4, C5	140	3918	---	
Opifici, alberghi, teatri, fabbricati industriali e commerciali (escluso D5)	D	65	3930**	3925*	
Istituti di credito, assicurazioni	D5	80	3930**	3925*	
Fabbricati funzioni produttive per attività agricole	D10	65	---	---	
Fabbricati funzioni produttive non per attività agricole	D10	65	3930**	3925*	
Aree fabbricabili	---	---	3916	---	
Terreni agricoli (reddito dominicale aumentato del 25% e poi moltiplicato per il coefficiente)	---	135	3914	---	
* Imu dovuta allo Stato per i fabbricati "D" alla aliquota base del 0,76%					
**l'eccedenza dell'aliquota per fabbricati "D" va versata al Comune					

COME SI EFFETTUA IL CALCOLO IMU

(esempio di immobile uso residenziale; per altre fattispecie di immobile utilizzare il corrispondente coefficiente riportato sopra. Attenzione alla rivalutazione che per i soli Fabbricati è del 5%, per i terreni è il 25% e NULLA per le aree edificabili per le quali si calcola l'imposta direttamente applicando l'aliquota IMU e/o TASI sul valore attribuito all'area stessa)

RENDITA	RIVALUTAZIONE	IMPONIBILE	IMPOSTA
Rendita catastale	Rendita*1,05 (5%)	Rivalutazione* coefficiente	Imponibile + aliquota
750,00	750,00+5%=787,50	787,50*160	126.000*0,90%= 1.134,00

SCADENZA VERSAMENTI - ACCONTO : 16 GIUGNO 2023 (pari al 50% dell'imposta versata l'anno precedente o unica soluzione) e **SALDO: 18 DICEMBRE 2023**

MODALITA' DI VERSAMENTO: I versamenti devono essere effettuati mediante **Modello F24**, pagabile presso Uffici Postali o Istituti Bancari utilizzando i codici tributo sopra riportati e comunque predisposti dall'Agenzia delle Entrate, oltre che l'indicazione del codice catastale del Comune

Il versamento va arrotondato all'Euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Si rimanda per completezza e ufficialità alle delibere di approvazione delle aliquote e tariffe dei singoli tributi per i rispettivi Comuni, pubblicate sui siti istituzionali e all'indirizzo www.terredipianura.it nella sezione "tributi". Stante quanto previsto dalla norma generale (art.1, comma 767, Legge160/2019), gli enti dovranno pubblicare sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze, **"entro il termine perentorio del 14 ottobre"**, le delibere di approvazione delle aliquote, laddove intervengano delle modifiche, diversamente sul portale resteranno pubblicate quelle precedenti.

NOTE

Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta dovuta, il calcolo da farsi è su base mensile (art. 1, comma 761 I Legge 160/2019).

Il mese di possesso, i conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto;

In caso di compra-vendita, in cui si è di fronte ad una parità di giorni, il mese è comunque in capo all'acquirente:

mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;

mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;

mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Nel caso di omesso o parziale versamento dell'imposta alle scadenze stabilite o nel caso di infedele o omessa denuncia o dichiarazione, è possibile regolarizzare la propria posizione mediante il **"ravvedimento operoso"**. Si tratta di una procedura che consente di sanare entro un determinato periodo di tempo, con interessi legali, e con una sanzione ridotta le violazioni di cui sopra.

Per potersi avvalere del "ravvedimento operoso" occorre che le violazioni oggetto della regolarizzazione non siano state già contestate, e comunque, non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il Contribuente abbia avuto formale conoscenza.

Il versamento, comprensivo dell'imposta dovuta, sanzioni e interessi, deve avvenire utilizzando esclusivamente il modello F24.

Dal 01/01/2020 per effetto della Legge 124/2019, art. 10bis, nel caso di omesso o parziale versamento dell'imposta la sanzione si riduce:

allo 0,10% del tributo dovuto per ogni giorno di ritardo se il versamento viene effettuato entro 14 giorni dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata

all' 1,50% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato entro 30 giorni dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata

all' 1,67% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato entro 90 giorni dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata

al 3,75% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato oltre 90 giorni dalla scadenza della rata ma comunque entro un anno dall'omissione o dall'errore

al **4,29%** del tributo dovuto se il versamento viene effettuato oltre 365 giorni ma entro due anni dalla scadenza naturale dell'imposta dovuta ([opzione adottata dai Comuni aderenti l'Unione Terre di Pianura, in applicazione del "Regolamento istituto deflattivi contenzioso tributario", approvato con delibera del Consiglio n. 9/2016, modificato con delibera n. 24/2016, n. 3/2018 e n. 8/2020\).](#)

al **5,00%** del tributo dovuto se il versamento viene effettuato oltre due anni dalla scadenza della rata o dall'omissione o dall'errore

IL RAVVEDIMENTO LUNGO è possibile solo se la violazione non sia stata già contestata.

Oltre alla sanzione come sopra determinata, il contribuente è tenuto al versamento degli interessi legali computati, con maturazione giorno per giorno, fino alla data di versamento in sede di ravvedimento, al tasso dello 0,5% annuo fino al 31/12/2015, dello 0,2% annuo dal 01/01/2016, dello 0,1% annuo dal 01/01/2017, dello 0,3% annuo dal 01/01/2018, **dello 0,8% annuo dal 01/01/2019, dello 0,05% dal 1.1.2020, dello 0,01% dal 1.1.2021, dell'1,25% dal 1.1.2022, del 5% dal 1.1.2023**

La legge di riforma dell'IMU, più volte qui richiamata la n. 160/2019, ha potenziato lo strumento di accertamento delle omissioni commesse in relazione ai tributi locali.

L'accertamento esecutivo avrà quindi efficacia di titolo esecutivo, e oltre al recupero della differenza dell'imposta dovuta, della irrogazione delle sanzioni, dell'applicazione degli interessi al tasso legale, comprenderà, a carico del contribuente, anche il recupero delle spese esecutive e cautelari.

VISURA CATASTALE

Si ricorda che il Servizio Tributi non fornisce il servizio di rilascio delle visure catastali, pertanto chi avesse necessità di ottenere delle visure catastali deve rivolgersi all'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio) utilizzando il seguente link della [Agenzia del Territorio](#)

NOTIZIE UTILI

La Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013, art. 1, commi 715 e 716), ha previsto che 'IMU relativa agli **immobili strumentali** sia parzialmente deducibile dal reddito d'impresa e dal reddito professionale:

- per il periodo d'imposta 2013, fosse deducibile una quota pari al 30% dell'IMU pagata
- per i periodi d'imposta successivi fosse deducibile una quota pari al 20%
- *legge di stabilità 2019 (n. 145/2018 art. 1, comma 12 in modifica dell'art. 14, comma 1 del D.Lgs. 23/2011) eleva la deducibilità dell'IMU al 40%*
- *Il "decreto crescita" n. 34/2019 per l'anno 2019, deducibilità IMU al 50%*
- *la legge di bilancio 2020 ha confermato la deducibilità dell'IMU per l'anno 2019 al 50%. La percentuale passerà al 60% per gli anni 2020 e 2021 e al 70% a partire dal 2022 (a regime)*

Sono interessati a tale trattamento i soggetti passivi titolari di reddito d'impresa o di reddito derivante dall'esercizio di arte o professione, ovvero:

- le società e gli enti commerciali residenti;
- gli enti non commerciali, con riguardo all'IMU sui beni relativi all'attività commerciale esercitata;
- le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate e le imprese individuali, familiari o coniugali (per l'IMU sui beni relativi all'attività commerciale esercitata);
- le persone fisiche, le società e gli enti non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni;
- i professionisti e gli studi professionali;
- le società di persone e le imprese individuali in contabilità semplificata.

Per le medesime fattispecie la TASI lo è al 100% fino al 2019.

La **"strumentalità" del bene immobile, ai** fini delle imposte sui redditi, si considera quella relativa ai beni immobili strumentali, ai sensi dell'art.43, comma 2, TUIR (DPR 917/86):

- gli immobili strumentali per destinazione, cioè utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore, indipendentemente dalla loro natura o dalle loro caratteristiche; rileva, pertanto, solo l'utilizzo esclusivo (e non promiscuo) esercitato direttamente dall'imprenditore possessore dell'immobile (e non da terzi);
- gli immobili strumentali per natura, cioè quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di una diversa utilizzazione senza una radicale trasformazione e diversi da quelli abitativi.

Per le imprese individuali, la strumentalità dell'immobile richiede a norma dell'art. 65 del TUIR - DPR 917/86, la preliminare iscrizione del bene in contabilità. Pertanto, se l'immobile è utilizzato ai fini dell'impresa ma non è stato contabilizzato, l'imprenditore individuale non avrà diritto ad alcuna deduzione.

Per i lavoratori autonomi, invece, la strumentalità dell'immobile è solo quella per destinazione e si prescinde dalla contabilizzazione del bene.

La deducibilità dell'IMU **non vale** per:

- gli immobili destinati alla vendita (i c.d. "beni merce", per i quali, comunque, l'IMU era dovuta solo fino al 1° semestre 2013),
- gli "immobili patrimonio", a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza.