

Ufficio Tributi associato

Sede Operativa Area Ovest

Comune di Castel Guelfo di Bologna

Via Gramsci 10 – 40023 Castel Guelfo di Bologna

IMU 2018

Indicazioni Aggiornate al 02.5.2018

Con la legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014), così come modificata con DL n. 16 del 6 marzo 2014 convertito in legge n. 68 del 2 maggio 2014 è stata istituita la IUC. Il nuovo tributo, disciplinato dai singoli Comuni per mezzo di specifici Regolamenti, si poggia su due presupposti: il possesso di immobili e l'erogazione dei servizi comunali. Pertanto più che un'imposta vera e propria la IUC appare come un contenitore di tre imposte: l'IMU, di natura patrimoniale e già conosciuta nella sua disciplina generale nel corso dal 2012; la TARI, cioè la nuova tassa sui rifiuti che sostituisce dal 2014 la TARES; la TASI, istituita dal 2014, tributo sui "servizi indivisibili", che ha natura di imposta ed è dovuta dal possessore e, qualora esista, dal detentore dell'immobile.

Con la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - G.U. n. 302 del 30/12/2015, S.O. n. 70) sono state apportate importanti variazioni alla IUC in particolare è stata eliminata la TASI sull'abitazione principale per i proprietari e siccome in questo Comune la TASI è stata applicata solo a queste situazioni imponibili, la novità normativa determina dall'anno 2016 la non applicazione della TASI nel Comune.

Con la Legge di Bilancio 2018 (Legge 205/2017 – G.U. del 29/12/2017) non sono state apportate modifiche all'imposta IMU.

L'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), istituita con l'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, che a decorrere dal 1° gennaio 2012 è stata applicata "in via sperimentale" entra a regime con la legge 147/2013. L'articolato normativo recepisce, in parte, le numerose modifiche normative intervenute.

E' reperibile sul sito del nuovo circondario imolese, alla sezione dedicata ai tributi, il Regolamento IMU, cui si rinvia per le disposizioni specifiche:

<http://www.nuovocircondarioimolese.it/tributi/i-comuni/castel-guelfo>

L'imposta IMU interessa i **fabbricati, i fabbricati rurali, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli**.
L'abitazione principale e sue pertinenze (nel numero massimo di una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) **viene esclusa dal pagamento dell'Imu ad eccezione delle case di lusso iscritte a catasto fabbricati alle categorie A/1, A/8, A/9.**

Terreni agricoli:

Sono completamente esentati in tutto il territorio comunale i terreni posseduti e condotti da CD e IAP con iscrizione alla previdenza agricola.

Immobili concessi in comodato gratuito:

- viene introdotta una sola forma di comodato per le abitazioni concesse in uso gratuito ai parenti, con riduzione del 50% della base imponibile, qualora siano contemporaneamente presenti le seguenti condizioni:
- l'abitazione concessa in comodato non deve essere accatasta in categoria A1, A8 e A9;
- l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli) che la utilizzino come abitazione principale;
- il contratto di comodato deve essere registrato in forma verbale o scritta;
- il comodante deve solamente possedere, oltre all'abitazione concessa in comodato, un'altra abitazione nello stesso Comune del comodatario utilizzata come abitazione principale e non accatastata in categoria A1, A8 e A9;

Occorre presentare comunicazione resa ai fini della riduzione del 50% della base imponibile IMU per cessione di abitazione in comodato gratuito a famigliari di 1° grado.

Immobili locati a canone concordato:

così come definiti con L. 431/1998, D.M. 16/01/2017 e Accordo territoriale città metropolitana di Bologna sottoscritto il 26/09/2017 :

L'imposta viene determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ridotta al 75%:

E' comunque necessaria la presentazione all'Ufficio Tributi di APPOSITA AUTOCERTIFICAZIONE – al fine di usufruire dell'aliquota ordinaria del 10 per mille oppure agevolata del 7,6 per mille nel caso in cui l'affittuario sia residente nell'immobile oggetto del contratto .

N.B.: Detti contratti devono essere stipulati ai sensi dell'accordo vigente nel territorio metropolitano di Bologna. Al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali ai fini IMU, per i **contratti non assistiti** è necessaria l'attestazione di bilaterale di rispondenza da parte di due organizzazioni firmatarie dell'accordo.

Il D.L. 201/2011 ha modificato la base imponibile incrementando i coefficienti da applicare alla rendita catastale (da rivalutare preliminarmente del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni agricoli):

| categorie catastali | Coefficiente IMU 2017 applicati sulla rendita catastale |
|--|---|
| A - C/2 - C/6 - C/7 con esclusione di A/10 | 160 |
| B | 140 |
| C/3 - C/4 - C/5 | 140 |
| C/1 | 55 |
| A/10 | 80 |
| D/5 | 80 |
| D (con esclusione D/5) | 65 |
| Terreni agricoli soggetti ad IMU nel Comune | 135 |

| Altre tipologie di immobili | Base imponibile IMU |
|---|-------------------------|
| Terreno edificabile | Valore venale |
| Fabbricati di categoria D privi di rendita catastale interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati | Valore contabile |
| Fabbricato in corso di Ristrutturazione | Area edificabile |

Le modalità di pagamento dell'imposta prevedono anche nel 2018, ai sensi dell'art. 1, comma 380 lett. a) della legge 24.12.2012, n. 228, la soppressione della riserva allo Stato di cui al comma 11 dell'art. 13 D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214 del 22 dicembre 2011. Tuttavia, lo stesso comma 380, lett. f) ha istituito la riserva allo Stato del gettito di IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel Gruppo Catastale D, da calcolarsi ad aliquota standard del 7,6 per mille. Quindi, **solo per la categoria D l'imposta Municipale deve essere versata, con riferimento all'aliquota del 7,6 per mille allo Stato mentre il restante 2,4 per mille resta di competenza comunale.**

LA DOCUMENTAZIONE E' RINVENIBILE AL SEGUENTE INDIRIZZO WEB:

<http://gestioniassocie.nuovocircondarioimolese.it/tributi>

e sul sito istituzionale del Comune www.comune.castelguelfo.bo.it

SCADENZA DI PAGAMENTO PRIMA RATA: LUNEDI' 18 GIUGNO 2018

L'importo della rata è in misura pari al 50% dell'importo annuale.

E' possibile pagare altresì tutto l'importo annuale in un'unica soluzione entro il 18 giugno.

LA SCADENZA DI PAGAMENTO DEL SALDO E': LUNEDI' 17 DICEMBRE 2018

LE ALIQUOTE 2018

Le aliquote 2018 sono rimaste invariate dall'anno 2014 e vengono sintetizzate nella seguente tabella:

| | |
|--|---|
| Aliquota Ordinaria | 10 per mille |
| Abitazione Principale SOLO A1 - A8 - A9 Con detrazione € 200,00 e relative pertinenze (C/2, C/6, C/7) – NB:una per categoria | 4 per mille |
| Immobili abitativi con requisito di ruralità | 7,6 per mille |
| Abitazioni date in uso gratuito a genitori/figli | 6 per mille |
| Fabbricati di categoria D (escluso D10) | 10 per mille –di cui 7,6 allo Sato e 2,4 per mille al Comune |
| Terreni agricoli soggetti ad IMU (diversi da quelli posseduti e condotti da CD e IAP iscritti alla previdenza agricola) | 7,6 per mille |
| Unità immobiliari locatate a canone concordato | 7,6 per mille |
| Aree fabbricabili | 10 per mille |
| Abitazione ed eventuale pertinenza posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato (AIRE), NON PENSIONATI nel rispettivo Paese di residenza. Eventuale pertinenze alla predetta abitazione | 10 per mille |

VIENE MESSO A DISPOSIZIONE – MEDIANTE COLLEGAMENTO AL LINK:
<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=castelguelfodibologna>

un supporto di calcolo personalizzato con le aliquote in vigore nel Comune di Castel Guelfo di Bologna. Il sistema consente anche l'elaborazione e stampa del modello F24 per il pagamento di quanto dovuto.

Si precisa che il tributo IMU è dovuto in AUTOLIQUIDAZIONE e che quindi l'Amministrazione Comunale non risponde di eventuali errori d'interpretazione o di conteggio da parte dei contribuenti nell'utilizzo di tale sistema simulatore di calcolo messo a disposizione con funzione di supporto/ausilio.

SONO ESCLUSI DALL' IMU:

- Fabbricati rurali strumentali (D10)
- I terreni di proprietà e condotti da CD e IAP con iscrizione alla previdenza agricola.
- Abitazione principale – eccetto quelle di categoria A1, A8 e A9 che sono soggette ad IMU
- Pertinenze abitazione principale (C2 – C6 – C7) – N.B. una sola per categoria
- Unità immobiliari coop. edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari
- Abitazione principale e relative pertinenze del coniuge assegnatario della ex casa coniugale ex art. 1, comma 707 comma 1, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147
- Abitazione ed eventuale pertinenza posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani/disabili, che spostano la residenza in istituti di ricovero, a condizione che l'abitazione non risulti locata
- Unico immobile abitativo (non in cat. A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale forze armate, polizia, VV.FF. ecc. - assimilazione ad abitazione principale anche se senza requisito di dimora e residenza.

- Abitazione ed eventuale pertinenza posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato (AIRE), GIA' PENSIONATI nel rispettivo Paese di residenza, purché non locata né concessa in comodato d'uso.
- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice (non immobiliari di gestione) invendute e non locate. Le unità immobiliari devono essere riportate nel conto economico del bilancio aziendale come rimanenze alla voce C.I.4 al 31.12 anno accatastamento

Sono altresì esclusi dal pagamento IMU i fabbricati rurali strumentali in possesso delle caratteristiche di cui al comma 3 bis art.9 del DL 557/93, quindi con iscrizione catastale in D/10 o con altra categoria, ma con l'annotazione di ruralità come fabbricato strumentale nelle annotazioni catastali.

Occorre a tal fine ricordare la necessaria presentazione all'Ufficio Tributi – al fine di usufruire dell'aliquota agevolata (7,6 e 6 per mille) rispetto a quella ordinaria (10 per mille) – di **APPOSITA AUTOCERTIFICAZIONE** per dichiarare:

- abitazioni rurali -relativamente al possesso dei requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3 e 6 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modifiche;
- abitazioni concesse in locazione a canone concordato ai sensi del comma 3-4 dell'art. 2 L 431/98;
- abitazioni date in uso gratuito genitori/figli.

Tale autocertificazione deve essere presentata entro il pagamento della prima rata o della seconda se l'acquisizione dei requisiti è successiva alla scadenza della prima rata .

Si chiede anche la predisposizione di apposito modello per dichiarare la condizione di comodato gratuito con possesso dei requisiti previsti dalla legge, determinante il beneficio della riduzione IMU del 50%.

Inoltre si ricorda:

- la riduzione del 50% della base imponibile (propria e non più quella della classe abitativa più bassa) per immobili con vincolo di interesse storico artistico;
- la riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili dichiarati inagibili o inabitabili. Le modalità e le condizioni cui accedere alla riduzione sono definite all'art. 8 del vigente Regolamento IMU.

Versamenti:

Le scadenze dei versamenti IMU sono il **18 giugno 2018 e il 17 dicembre 2018**

Esso può essere effettuato solo mediante l'uso del Modello F24 o mod. F24 semplificato ovvero mediante bollettino di conto corrente postale intestato a: "Pagamento IMU" sul numero di c/c 1008857615 valido per tutti i comuni del territorio nazionale.

CODICE COMUNE CASTEL GUELFO DI BOLOGNA – C121

Per consentire il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute a titolo di IMU, si istituiscono i seguenti codici tributo:

“3912” - denominato: “IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE”;

“3914” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE”;

“3916” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE”;

“3918” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE”;

“3923” - denominato: “IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE”;

“3924” - denominato: “IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE”;

“3925” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO”;

“3930” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE”;

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta e NON devono essere evidenziati nel modulo F24, mentre è importante barrare la casella “Ravv”.

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione “SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI” in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna “importi a debito versati” con le seguenti indicazioni:

nello spazio “codice ente/codice comune” è riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (Castel Guelfo di Bologna C121), reperibile nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it .;

nello spazio “Ravv.” barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento;

nello spazio “Acc.” barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;

nello spazio “Saldo” barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;

nello spazio “Numero immobili” indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);

nello spazio “Anno di riferimento” deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento

Nel caso in cui sia barrato lo spazio “Ravv.” indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

Arrotondamenti: il pagamento dell'IMU deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato devono versare l'imposta municipale propria (IMU) dall'estero, **nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24**, provvedendo nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune: bonifico a favore del "Tesoriere del Comune di Castel Guelfo di Bologna" sul c/c BANCA DI IMOLA SPA codice IBAN IT72Y0508021099T20990000015 - sul quale accreditare l'importo dovuto;

- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia, utilizzando il codice IBAN IT63O0100003245240300303323.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla “IMU”, Comune di Castel Guelfo di Bologna, i relativi codici tributo sopraindicati;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione “Acconto” o “Saldo” nel caso di pagamento in due rate.

DICHIARAZIONE IMU: se dovuta, è da presentare in base a modello ministeriale.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1/1/2018 la dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno 2019**.

Principi generali

- Mantengono validità le dichiarazioni ICI/IMU e di successione
- La dichiarazione non va presentata per gli immobili regolarmente accatastati e che non ricadono in una delle condizioni successive
- La dichiarazione non è dovuta quando gli elementi sono conoscibili dal Comune

La dichiarazione è dovuta:

- Quando si determina un diverso ammontare di imposta (es valore aree);
- Riduzioni di imposta;
- Dati non acquisibili tramite catasto.

Obbligo dichiarazione

1. Fabbricati di interesse storico o artistico;
2. Abitazioni in possesso del requisito di ruralità art. 9 commi 3 e 6 DL 557/93;
3. Immobili in locazione finanziaria (obbligo del locatario);
4. Concessionario aree demaniali;
5. Variazione di valore aree edificabili;
6. Terreno agricolo divenuto area edificabile;
7. Area divenuta edificabile in seguito a demolizione di fabbricato oppure in seguito a fabbricato collabente (F2);
8. Immobile assegnato al socio in via provvisoria da coop edilizia e proprietà divisa;
9. Immobile concesso in locazione da ACER;
10. Immobili esenti ai sensi lettera c), g), h) ed i) art. 7 comma 1 del D.Lgs. 504/1992;
11. Fabbricato classificabile nella categoria D, non iscritto in catasto, senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato;
12. Riunione o estinzione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
13. Estinzione di diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
14. Parti comuni di edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 codice civile e accatastate in via autonoma, come bene censibile (obbligo dell'amministratore di condominio);
15. Immobile oggetto di multiproprietà (obbligo dell'amministratore di condominio);
16. Immobile posseduto da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
17. Termine situazione di inagibilità/inabitabilità di fabbricato;
18. Nucleo familiare che ha stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale;
19. Ex coniuge assegnatario dell'ex casa coniugale
- 20.** Immobile soggetto a ristrutturazione o restauro conservativo in quanto tenuto a versare sul valore dell'area - anziché sulla base della rendita catastale.

N.B. Sono altresì obbligati a presentare apposita dichiarazione PENA DECADENZA, utilizzando il modello ministeriale con il quale si attesta il possesso dei requisiti e vengano indicati gli identificativi catastali degli immobili ai quali si applica il beneficio dell'esclusione IMU:

- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice (non immobiliari di gestione) invenduti e non locati;

- Unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relativa pertinenza dei soci assegnatari;
- Alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente assegnati dall'Acer o enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 DPR 24.7.1977, n. 616;
- Unico Immobile (non in cat. A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale forze armate, polizia, VV.FF. ecc. - assimilazione ad abitazione principale anche se senza requisito di dimora e residenza.

Con riferimento alla situazione di immobili :

- 1) Abitazioni locate a canone concordato -Abitazioni con requisiti di ruralità- Abitazione in comodato gratuito genitori/figli che nel Comune usufruiscono dell'aliquota agevolata: obbligatoria la comunicazione nelle modalità e termini definiti all'art. 4, comma 2 del vigente Regolamento IMU;
- 2) Condizione di inagibilità/inabitabilità: obbligatorio attenersi alla disciplina approvata all'art. 8 del vigente Regolamento IMU.

Nelle situazioni 1) e 2) la disciplina regolamentare sostituisce la dichiarazione IMU.

L'omessa presentazione della dichiarazione nei termini non è ravvedibile in quanto prevista a pena decadenza.

Attenzione: fino al 2 Luglio 2018 è possibile presentare la dichiarazione IMU, se dovuta, per l'anno 2017, senza sanzioni.

Dall'1 luglio al 30 settembre 2018 la presentazione è subordinata al pagamento della sanzione per ravvedimento pari al 10% del minimo della sanzione prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 504/1992 cioè € 5,00.

Dopo il 30 settembre 2018 non sarà più possibile sanare mediante ravvedimento le omesse dichiarazioni IMU anno 2017.

Le indicazioni riportate nelle presenti istruzioni non sono esaustive di tutte le casistiche soggette o esenti da imposta, ma prendono in esame quelle di carattere più frequente. Per casi particolari, è opportuno rivolgersi direttamente all'Ufficio Tributi.

Un utile ausilio nel calcolo è rinvenibile al sito

<http://www.amministrazionicomunali.net/main/?comune=castelguelfodibologna>

Chiarimenti e/o informazioni possono essere richiesti:

Ufficio Tributi Associato – Polo Ovest – Comune di Castel Guelfo di Bologna

Orario di apertura al pubblico:
lunedì, mercoledì, venerdì 8.30 – 13.00;
sabato mattina su appuntamento

Tel. 0542 639217 Fax 0542 639222
e-mail: tributi@comune.castelguelfo.bo.it
PEC : comune.castelguelfo@cert.provincia.bo.it