



COMUNE DI CENTO

Settore Ragioneria e Finanze
Servizio Ufficio Unico delle Entrate

INFORMATIVA IMU 2019

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli), siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, escluse le abitazioni principali e relative pertinenze, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (case di lusso). Restano valide le definizioni di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli, fornite per l'Imposta comunale sugli immobili in vigore negli anni precedenti.

CHI DEVE VERSARE

- I proprietari di immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli), siti nel territorio del Comune, ovvero i titolari sugli stessi dei diritti di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi;
- Gli assegnatari della casa coniugale in caso di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- 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;
- I concessionari in caso di concessione di aree demaniali.

LE IPOTESI DI ESCLUSIONE

– esclusione dell'IMU per **l'abitazione principale e relative pertinenze** (massimo 1 per categoria C2, C6, C7)), ad eccezione dei fabbricati iscritti in catasto nelle categorie A/1, A/8 ed A/9 (abitazioni di lusso).

Si ricorda a questo proposito che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;

– sono altresì escluse dall'IMU, in quanto **assimilate per legge all'abitazione principale**, le seguenti unità immobiliari:

- abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale (e relative pertinenze) dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
 - alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
 - casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
-



COMUNE DI CENTO

Settore Ragioneria e Finanze
Servizio Ufficio Unico delle Entrate

- unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente presso le Forze armate, ovvero le Forze di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché presso il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Ai fini della applicazione del beneficio il contribuente deve presentare, [a pena di decadenza](#), apposita dichiarazione IMU.

- una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), [già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza](#), a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

– Sono escluse dall' IMU in quanto **assimilate all'abitazione principale dal Regolamento Comunale** le seguenti fattispecie:

- unità immobiliare e relative pertinenze a destinazione abitativa posseduta dai soggetti anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in case di ricovero e cura, a condizione che la stessa non risulti locata;

- A norma del comma 708 della legge di stabilità 2014, “A decorrere dall' anno 2014, non è dovuta l' imposta municipale propria relativa ai **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui al comma 8 dell' art. 13 del decreto legge n. 201 del 2011”. [A partire dal 2019 questi fabbricati sono soggetti al pagamento di TASI nella misura dell' 1 per mille \(vedere informativa TASI 2019\)](#)

- Sono esenti dall' IMU dal 1° gennaio 2014 i **beni merce** (che non hanno pagato il saldo 2013 per disposizione di legge). Appartengono a tale tipologia di immobili i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Si segnala che, a norma dell' art. 2 comma 5 bis del D.L. 102/2013, ai fini della applicazione del beneficio il contribuente deve presentare, [a pena di decadenza](#), apposita dichiarazione IMU, con la quale attesta il possesso dei requisiti ed indicagli identificativi catastali degli immobili per i quali il beneficio si applica. ”. [A partire dal 2019 i beni merce sono soggetti al pagamento di TASI nella misura del 2,5 per mille \(vedere informativa TASI 2019\)](#)

- A partire dall' 1/1/2016, sono esenti dall' IMU i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all' art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, ed i terreni ad immutabile destinazione agro silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile (**terreni della Partecipanza**).

IMU SUI FABBRICATI – COME SI CALCOLA

1) la rendita catastale del fabbricato va rivalutata del 5%

2) l'importo rivalutato va moltiplicato per:



COMUNE DI CENTO

Settore Ragioneria e Finanze Servizio Ufficio Unico delle Entrate

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e per i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (eccetto categoria D/5);
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;

3) la base imponibile così ottenuta si moltiplica per l' aliquota e si applicano le eventuali riduzioni previste.

IMU SUI TERRENI AGRICOLI – COME SI CALCOLA

Il valore di riferimento è il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell' anno d' imposizione.

Il reddito dominicale va rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (moltiplicatore per i terreni agricoli) = valore catastale del terreno x 10,60 per mille (aliquota comune).

IMU SULLE AREE FABBRICABILI – COME SI CALCOLA

La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell' anno d' imposizione. La **Giunta con delibera n. 102/2017** ha approvato una relazione tecnico estimativa del valore delle aree edificabili, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti.

Ai sensi dell' art. 3 bis del regolamento comunale per l' applicazione dell' IMU:

- la base imponibile dell' area edificabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale
- qualora l' imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
- nel caso di omessa od infedele denuncia di area edificabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI

A partire dall' anno d' imposta 2016 è stata prevista la riduzione della base imponibile IMU del 50 % per le unità immobiliari e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purchè siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:



COMUNE DI CENTO

Settore Ragioneria e Finanze Servizio Ufficio Unico delle Entrate

- il conduttore deve avere la residenza anagrafica nell' abitazione oggetto di comodato;
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l' immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili in Italia, con l' unica possibile eccezione dell' immobile adibito a propria abitazione principale e relative pertinenze;
- l' abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8, A9.

Come specificato dal Ministero dell' Economia e delle Finanze, il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per usufruire della riduzione, deve intendersi come riferito ai soli immobili ad uso abitativo. Pertanto il contribuente che oltre alla abitazione principale e alla casa data in comodato possiede anche altri immobili censiti in categoria catastale diversa da quella abitativa, mantiene il diritto ad applicare l' agevolazione.

Per poter beneficiare dell' agevolazione il contratto di comodato gratuito deve essere registrato presso l' Agenzia delle Entrate. Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito dell' Agenzia delle Entrate.

Ai fini della applicazione della disposizione citata, il soggetto passivo (comodante) deve inoltre attestare il possesso dei requisiti richiesti dalla legge, presentando al Comune la dichiarazione IMU su modello ministeriale, entro il termine del 30 giugno dell' anno successivo a quello d' imposta (30 giugno 2019 per l' anno 2018). La dichiarazione resta valida anche per gli anni successivi fino a quando non intervengono situazioni modificative ai fini dell' imposta, che vanno dichiarate.

Novità legge di bilancio 2019: La legge n. 145/2018, al comma 1092 aggiunge all'art. 13, comma 3, lettera 0a), del D.L. 201/2011 convertito in legge 214/2011 le seguenti parole: *“il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori”*.

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

A partire dall' anno 2016 è stata prevista la riduzione del 25 % dell' aliquota IMU deliberata dal comune per gli immobili locati a canone concordato (definiti dalla legge 431 del 1998).

Il decreto interministeriale Ministero delle Infrastrutture e Ministero dell' Economia e Finanze del 16 gennaio 2017 ha previsto che, per i nuovi contratti di locazione a canone concordato stipulati dalle parti senza l' assistenza delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, va acquisita una attestazione della rispondenza del contenuto del contratto sia sotto il profilo economico sia sotto il profilo normativo, agli accordi territoriali.

Tale attestazione è necessaria per il comune di Cento per i contratti “non assistiti” stipulati a decorrere dal 16 luglio 2018. Da questa data infatti sono stati stipulati i nuovi accordi territoriali valevoli nel comune che hanno recepito le previsioni del citato decreto.

Il soggetto passivo ha inoltre l' obbligo di presentare la dichiarazione IMU entro il termine del 30 giugno dell' anno successivo a quello d' imposta (30 giugno 2019 per l' anno 2018), allegando il contratto di locazione. Si precisa che, per i contratti “non assistiti”, è opportuno allegare alla



COMUNE DI CENTO

Settore Ragioneria e Finanze
Servizio Ufficio Unico delle Entrate

dichiarazione anche l' attestazione. In caso contrario l' Ente provvederà a richiederla in sede di controllo della posizione.

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

I fabbricati di interesse storico e artistico (art.10 D.Lgs. 42/2004) hanno diritto alla riduzione del 50% della base imponibile, calcolata utilizzando la rendita presente in catasto.

IMMOBILI INAGIBILI –INABITABILI (non a causa del sisma)

A norma del Regolamento comunale, sono considerati inagibili - inabitabili i fabbricati che sono oggettivamente ed assolutamente inidonei all' uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all' integrità fisica o della salute delle persone, in quanto diroccati, pericolanti o fatiscenti e tale degrado fisico sopravvenuto non è superabile con interventi di manutenzione.

Questi immobili hanno diritto alla riduzione del 50% della base imponibile, calcolata utilizzando la rendita presente in catasto.

A tale scopo il contribuente deve richiedere, a proprie spese, una perizia all'Ufficio tecnico comunale ovvero può presentare una dichiarazione sostitutiva di notorietà che il Comune potrà successivamente verificare. La riduzione dell' imposta si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all' ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato.

IMMOBILI INAGIBILI DA SISMA

I fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, perché inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti IMU fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il **31/12/2019** (proroga contenuta nell'art. 1 comma 985 L. 145/2018).

ALIQUOTE IMU 2019

Con **delibera di Consiglio Comunale n. 9/2019** sono state confermate per l' anno 2019 le medesime aliquote e detrazioni IMU già deliberate per l' anno 2018:

- **aliquota 6,00 per mille** per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1, A/8, A/9 (abitazioni di lusso) e relative pertinenze con **detrazione di € 200,00** rapportati al periodo dell' anno durante il quale si protrae tale destinazione.
- **aliquota 10,60 per mille** per aree edificabili, terreni agricoli e fabbricati diversi da quelli di cui al punto precedente e soggetti ad IMU
- **aliquota al 4,60 per mille** limitatamente ai fabbricati di categoria catastale C1 e C3 oggetto di nuovi contratti di locazione e precedentemente sfitti, a decorrere dalla data di stipula del nuovo contratto di locazione, situati nel centro storico del capoluogo, come definito con il PRG approvato con delibera di Giunta provinciale n. 675/1999 e successive varianti.

VERSAMENTO IMU



COMUNE DI CENTO

Settore Ragioneria e Finanze
Servizio Ufficio Unico delle Entrate

Le scadenze per il pagamento IMU sono:

- **16 GIUGNO 2019** (prorogata per il 2019 al 17 giugno perché il 16 è festivo) acconto pari al 50 % dell' importo annuo dovuto.
- **16 DICEMBRE 2019** saldo dell' importo dovuto per l' intero anno.

Il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato mediante F24 utilizzando i codici tributo e il codice Comune di seguito riportati:

CODICE COMUNE: C 469

CODICI TRIBUTO:

- 3912 "IMU abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A/9
- 3914 IMU terreni agricoli
- 3916 "IMU aree edificabili"
- 3918 "IMU altri fabbricati
- 3925 "IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Stato
- 3930 "IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Comune

L' imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso ed è computato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale D calcolata con l'aliquota standard del 7,60 per mille, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale, pari al 3 per mille (10,60 – 7,60) deve essere versata utilizzando il codice tributo 3930.

DICHIARAZIONE IMU

Il termine per la dichiarazione di variazione IMU è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

In sede di conversione del D.L. n.102/2013 il legislatore ha chiarito l'obbligo di presentazione della dichiarazione a pena di decadenza anche per:

- gli immobili merce;
 - gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari che sono stati equiparati all'abitazione principale a decorrere dal 1° luglio 2013;
 - l' unico alloggio delle forze di polizia, vigili del fuoco e Prefetture.
-