

GUIDA I.M.U. ANNO 2019

L'IMU è stata istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 ed ha per presupposto il possesso di immobili quali fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili.

DA CHI E' DOVUTA

I soggetti passivi IMU sono:

- **il proprietario** di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati;
- **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.
- **il coniuge assegnatario della casa coniugale**, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

ESENZIONI IMU 2019

Sono ESENTI dal versamento IMU le seguenti fattispecie:

- a) **Abitazione principale e pertinenze** (C/2, C/6, C/7 massimo una per categoria), ad eccezione dei fabbricati "di lusso", accatastati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per i quali l'imposta è dovuta secondo le ordinarie modalità. Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto, o iscrivibile nel catasto fabbricati, come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso comune, le agevolazioni per l'abitazione e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Sono equiparate alle abitazioni principali:

- 1) **l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili** che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
 - 2) una e 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;
 - 3) la **casa coniugale e relative pertinenze, assegnata al coniuge**, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - 4) **i fabbricati abitativi appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari;
 - 5) **i fabbricati abitativi appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa** destinati a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica;
 - 6) **i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** (DM Infrastrutture 22/4/2008);
 - 7) **i fabbricati di proprietà di militari e forze dell'ordine** nei limiti di un'unica unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, posseduta, e non concessa in locazione, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- b) **fabbricati rurali ad uso strumentale** (cat. catastale D/10 o con specifica annotazione in Visura) di cui all'articolo 9 comma 3 bis del D.L. 30/12/1993 n. 557, convertito dalla Legge 26/02/1994 n. 133;



COMUNE DI
FORMIGINE
ENTRATE TRIBUTARIE

- c) **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (Beni Merce)** fintanto che permane tale condizione purché non siano, in ogni caso, locati;
- d) **Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Ai fini dell'applicazione dell'esenzione IMU di cui ai punti a.1, a.2, a.3, a.4, a.5, a.6, a.7, c, d il contribuente deve presentare entro il 31/12 dell'anno successivo apposita dichiarazione IMU con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali ai quali il beneficio si applica.

COME CALCOLARE L'IMU

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare le aliquote.

FABBRICATI: la base imponibile dei fabbricati si ottiene applicando i seguenti moltiplicatori alle rendite catastali rivalutate del 5%:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10 (R.C.x1,05x160);
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (R.C.x1,05x140);
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (R.C. x1,05x80);
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (R.C. x1,05x80);
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (R.C. x1,05x60);
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (R.C. x1,05x55)

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri del comma 3 dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992.

AREE FABBRICABILI: la base imponibile è il valore di mercato al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

TERRENI AGRICOLI: la base imponibile si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25% il moltiplicatore pari a 135 (R.D.x1,25x135).

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 indipendentemente dalla loro ubicazione così come i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

L'imposta IMU dovuta è pari al prodotto della base imponibile così ottenuta per l'aliquota comunale prevista, in considerazione della percentuale e del periodo di possesso, sottratte le eventuali detrazioni spettanti. Il **possesso per almeno quindici giorni equivale al possesso per l'intero mese.**

MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento dell'IMU va eseguito in autoliquidazione dai contribuenti interessati.

L'imposta è versata in due rate: **16 giugno** (acconto) e **16 dicembre** (saldo).

E' comunque possibile provvedere al pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

Per i soli immobili accatastati con categoria D è riservata allo Stato l'imposta calcolata con aliquota dello 7,6%, mentre al Comune è riservata la differenza d'imposta calcolata applicando l'aliquota risultante dalla differenza tra l'aliquota deliberata dal Comune (10,2%) e quella statale (7,6%).



COMUNE DI
FORMIGINE
ENTRATE TRIBUTARIE

Il versamento IMU:

- va effettuato con arrotondamento all'unità di euro per ciascun rigo del modello F24 utilizzato, per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo;
- non va effettuato se l'imposta annua complessivamente dovuta è inferiore o uguale a euro 12,00;
- va effettuato da *ogni proprietario, comproprietario o titolare di diritti reali* per la singola quota di proprietà e periodo di possesso dell'immobile;
- per più immobili posseduti nello stesso Comune deve essere effettuato un unico versamento;
- va effettuato **utilizzando il modello F24**, presso qualsiasi sportello postale/bancario o in via telematica.

Nel modello F24, deve essere compilata la sezione "IMU e altri tributi locali". Nel modello F24 "semplificato", all'interno della sezione "motivo del pagamento", deve essere indicato il **codice "EL"**.

Il **codice ente/comune** da indicare nell'apposito campo del Modello F24 è per il Comune di Formigine: **D711**.

I Codici Tributo per il versamento dell'I.M.U. da utilizzare per il versamento, tramite modello F24 sono:

3912 -> abitazione principale e pertinenze (solo cat. A/1 A/8 A/9)

3914 -> terreni agricoli

3916 -> aree fabbricabili

3918 -> altri fabbricati (escluse categorie catastali D)

3925 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA STATO

3930 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA COMUNE

Sul sito internet del Comune di Formigine è disponibile il **calcolatore online** al fine di consentire ai propri contribuenti di effettuare il calcolo dell'IMU on line e stampare anche il correlato modello F24 compilato.

ALIQUOTE IMU

Anche per l'anno 2019 non sono variate le aliquote previste con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26/03/2015, come indicate di seguito:

TIPOLOGIA	ALIQUOTE
ABITAZIONE PRINCIPALE "di lusso" (categorie A/1, A/8 e A/9) ed eventuali pertinenze (max 1 per categoria C/2, C/6 e C/7)	5,5% (detrazione € 200,00)
TERRENI AGRICOLI posseduti da altri soggetti o da coltivatori diretti/imprenditori agricoli professionali che non conducono direttamente il fondo o che non sono iscritti alla previdenza agricola	10,2%
AREE FABBRICABILI	10,2%
ALLOGGI IN COMODATO D'USO GRATUITO A PARENTI entro il primo grado eventualmente corredata dalle relative pertinenze (max 1 per categoria come per l'abitazione principale) a condizione che l'utilizzatore vi dimori abitualmente e che vi abbia la propria residenza anagrafica	8,3%
ALLOGGI ed eventuali pertinenze (max 1 per categoria) CONCESSI IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO (L. 431/98 Art. 2 comma 3)	10,2%
ALLOGGI ed eventuali pertinenze CONCESSI IN LOCAZIONE AL COMUNE	8,3%
ALLOGGI CONCESSI IN AFFITTO A CANONE LIBERO	10,2%
ALLOGGI SFITTI	10,6%
ALTRI IMMOBILI (fabbricati ed aree)	10,2%
FABBRICATI STRUMENTALI CAT C/1, C/3, C/4	7,6%
FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO PER ATTIVITA' DI NUOVO INSEDIAMENTO	7,6%



COMUNE DI
FORMIGINE
ENTRATE TRIBUTARIE

RIDUZIONI/AGEVOLAZIONI

➤ **COMODATI A PARENTI 1° GRADO IN LINEA RETTA**

Dal 1° gennaio 2016, è previsto l'abbattimento del 50% della base imponibile per le unità immobiliari e relative pertinenze (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado purché:

- a) il comodatario utilizzi l'immobile come sua abitazione principale (dimora e residenza);
- b) il comodatario non possieda in tutto il territorio italiano altri immobili ad uso abitativo oltre a quello oggetto del comodato oppure possieda due immobili, uno oggetto del comodato e l'altro adibito a sua abitazione principale;
- c) gli immobili non siano di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- d) il comodante ed il comodatario risiedano e dimorino nello stesso Comune;
- e) il contratto (scritto o verbale) di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

Il comodante, per usufruire dell'aliquota agevolata prevista dal Comune, è tenuto a **presentare autocertificazione** entro il termine per il versamento della seconda rata nell'anno in cui si concede il comodato. L'autocertificazione resta valida e non deve essere ripresentata se non cambia nessuno degli elementi indicati nella stessa.

Se si rientra in tutte le precedenti casistiche si ha diritto alla riduzione del 50% della base imponibile dalla data di stipula del contratto.

➤ **CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO**

Dal 01/01/2016 è prevista la riduzione al 75% dell'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune di Formigine per l'anno 2015 pari al 10,2%, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 431/1998.

Per effetto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 e delle integrazioni agli accordi territoriali tra le associazioni di categoria, depositati il 20/11/2017, per tutti i **contratti a canone concordato previsti dalla L. 431/1998 stipulati dal 01/12/2017** si è resa obbligatoria l'attestazione di conformità da parte di una delle associazioni di categoria proprietari o inquilini firmatari degli accordi territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, come confermato anche con chiarimento del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 06/02/2018.

E' necessaria, per il Comune di Formigine, la **presentazione dell'autocertificazione, unitamente a copia del contratto di locazione e dell'attestazione di conformità**, entro il termine per il versamento della seconda rata nell'anno in cui si concede la locazione. L'autocertificazione resta valida e non deve essere ripresentata se non cambia nessuno degli elementi indicati nella stessa.

➤ **FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

E' necessaria la **presentazione della dichiarazione IMU** da presentare entro il 31/12.

➤ **FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità/inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ed ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d) del D.P.R. 380/2001 ed ai sensi del vigente regolamento comunale.

L'immobile non deve essere utilizzato e non utilizzabile stante il pericolo di collasso delle strutture portanti o di tamponamento, o a causa delle insufficienti condizioni igienico-sanitarie come precedentemente indicato.



COMUNE DI
FORMIGINE
ENTRATE TRIBUTARIE

Tali fabbricati non devono essere oggetto di interventi di recupero ai sensi della Legge 457/78 art. 31, lettere c), d) ed e) che comportano il versamento dell'imposta sulla base del valore dell'area edificabile (art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 504/92).

Occorre **presentare dichiarazione di inagibilità/inabitabilità ai fini IMU. La riduzione del 50% della base imponibile si applica dalla data di presentazione di tale dichiarazione.**

RAVVEDIMENTO

Nel caso non sia stata versata una o più rate IMU, il contribuente può, entro un anno dalla scadenza della rata del versamento, versare tardivamente l'imposta dovuta applicando una sanzione ridotta e gli interessi moratori. Tale procedura si chiama "Ravvedimento Operoso". In caso di ravvedimento occorre barrare la casella "Ravv" sul modello di pagamento F24 e sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

RIMBORSI

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. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Al Comune vanno inviate le richieste di rimborso inerenti anche l'imposta di competenza statale eventualmente versata in eccesso per gli immobili siti sul territorio di Formigine. Per il rimborso dell'imposta statale si dovranno rispettare le procedure previste dall'art.1, commi da 722 a 727, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, art.1 comma 4 del D.L. 6 marzo 2014 n.16 convertito con modificazioni dalla legge 2 maggio 2014 n.68, e Decreto interministeriale del 24 febbraio 2016 e Circolare del Ministero dell'economia e delle Finanze n. 1/DF del 14 aprile 2016.

DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 31 dicembre dell'anno successivo** alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale.

La dichiarazione IMU riferita a variazioni intervenute nel corso dell'anno 2019 e rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta **può essere consegnata a mano presso gli sportelli del Cittadino del Comune di Formigine oppure può essere inviata per posta elettronica certificata all'indirizzo [PEC tributi@cert.comune.formigine.mo.it](mailto:tributi@cert.comune.formigine.mo.it) oppure inviata all'ufficio tributi Via Unità d'Italia 26 – 41043 Formigine entro il termine del 31/12/2020**, con l'utilizzo del modello pubblicato sul sito internet del Comune di Formigine.

Nelle istruzioni della dichiarazione, pubblicate sul sito del Comune, sono elencati i casi in cui è necessaria la presentazione della dichiarazione.

La dichiarazione IMU avrà effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati. Rimangono valide anche per IMU le dichiarazioni già presentate ai fini ICI.