

Settore Finanziario - Servizio Tributi

Servizio conferito all'Unione della Romagna Faentina dall'1.1.2017 Convenzione Rep. n. 389 del 23/12/2016

RIOLO TERME



GUIDA INFORMATIVA

2022



Le aliquote e detrazioni da applicare per il calcolo IMU 2022 **NON sono variate rispetto al 2021**

Scadenze pagamento:

Acconto 16 giugno 2022

Saldo 16 dicembre 2022

NOVITA' 2022

MODIFICA RIDUZIONE IMU CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO
(art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- legge di bilancio 2022).

Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. Sarà necessario comunicare tale condizione presentando la dichiarazione IMU su apposito modello ministeriale. Per tali soggetti la riduzione d'imposta per il 2022 passa dal 50% (riduzione prevista per il 2021) al 62,5%.

ESENZIONE IMU "BENI MERCE"

(art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - legge di Bilancio 2020).

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e purchè non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.

ABITAZIONE PRINCIPALE

(art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021).

La norma dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi - siti nello stesso comune oppure in comuni diversi - l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetta per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell'immobile da considerare abitazione principale. In risposta a specifico quesito di Telefisco 2022 è stato precisato che in capo al soggetto passivo grava l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu. Per la compilazione del modello dichiarativo il contribuente deve barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase: «Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019». La dichiarazione per l'anno fiscale 2022 dovrà essere presentata entro il 30/06/2023.

ESENZIONE IMMOBILI CAT. D3

(art. 78, comma 1, lett. d), e comma 3 del D.L. 104/2020).

Per il 2022, così come per il saldo 2020 e per l'anno 2021, resta confermata l'esenzione dal versamento IMU per gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli (ossia gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3), a condizione che i relativi proprietari siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.

Per beneficiare delle riduzioni ed esenzioni è necessario presentare la Dichiarazione Imu

Le Novità sopradescritte sono aggiornate alla data del 14/4/2022. Si invita pertanto il contribuente a verificare l'entrata in vigore di modifiche normative.

Premessa:

La Legge di Bilancio 2020 n. 160 del 27/12/2019 ha abolito l'imposta unica comunale (IUC), eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa rifiuti (TARI).

Con questa nuova norma in vigore dal 1.1.2020, il legislatore ha riorganizzato la tassazione comunale sugli immobili (IMU).

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli).

L'imposta si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Riferimenti :

- Delibera IMU: n. 47 del 28/9/20
- Regolamento IMU CC n. 46 del 28/9/20
- Regolamento delle Entrate Tributarie comunali CC n. 28 del 29/6/20



CalcoloIMU22

Sul sito istituzionale del Comune viene messo a disposizione dei contribuenti uno strumento di calcolo semplice, che consente in pochi passaggi di determinare l'importo da versare per il 2022.

Per effettuare correttamente il conteggio è indispensabile disporre della rendita catastale aggiornata per tutti gli immobili posseduti: i dati catastali richiesti sono comunque reperibili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, che fornisce altresì un [servizio online gratuito per la consultazione delle rendite catastali](#).

La procedura di calcolo permette:

- di calcolare l'imposta dovuta per il 2022 sulla base dei dati dichiarati dal contribuente;
- di visualizzare e stampare un prospetto di riepilogo degli immobili dichiarati;
- di visualizzare e stampare il proprio modello di versamento F24 con i codici tributo da utilizzare;
- di calcolare gli importi dovuti per ravvedimento in caso di mancato o tardivo pagamento dell'acconto.

Si precisa che il contribuente è l'unico responsabile della correttezza dei calcoli e della compilazione del modello F24: la procedura di calcolo infatti utilizza esclusivamente i dati dichiarati e non effettua controlli sulla loro validità. Si invita pertanto a prestare la massima attenzione alle informazioni inserite per evitare di versare un importo errato. E' bene consultare attentamente le pagine informative presenti sul sito internet del Comune.

MODALITA' e SCADENZE VERSAMENTO 1^rata 16 giugno 2022 - 2^ rata al 16 dicembre 2022

L'IMU deve essere versata in due rate con apposito modello F24, con scadenza il 16 giugno 2022 per l'acconto e il 16 dicembre 2022 per il saldo. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2022.

Chi non provvederà a versare l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

Per gli immobili classificati nel gruppo catastale D è riservata allo Stato l'imposta calcolata con l'aliquota standard dello 0,76 %, mentre al Comune è destinata la differenza d'imposta calcolata applicando l'aliquota (0,20%) desunta dalla differenza tra l'aliquota vigente (0,96%) e lo 0,76% riservato allo Stato.

Si ricorda che il codice catastale del comune di RIOLO TERME è H302

Come pagare?

- tramite il mod. F24 , che è gratuito ed è reperibile presso tutti gli istituti di credito e gli uffici postali e consente la compensazione del debito relativo a tale imposta con crediti tributari o previdenziali di altra origine.
- in via telematica, qualora si disponga di un conto bancario online, oppure attraverso gli intermediari fiscali abilitati (commercialisti e consulenti fiscali in genere).
- tramite bollettino di c/c postale (soggetto alle commissioni postali), che va intestato al Comune di ubicazione degli immobili, c/corrente N.1008857615, unico per tutti i comuni del territorio nazionale.
- per i residenti all'estero (AIRE), tramite modello F24, oppure tramite bonifico: sul conto di Tesoreria comunale:
IBAN: IT 73D 05080 21099 T20990000009 BIC: IMCOIT2AXXX

ARROTONDAMENTO e IMPORTI MINIMI TRIBUTI

Il pagamento dei tributi locali 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.

L'importo minimo per il versamento Imu per il Comune di Riolo Terme è di € 12,00 riferito al tributo DOVUTO per l'intero anno di imposta.

ALIQUOTE e DETRAZIONE in vigore anno 2022: DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 28/7/2020:

Tipo aliquote	Misura
Immobili non compresi nei punti seguenti, le unità immobiliari adibite ad abitazioni e relative pertinenze non locatate e/o non occupate stabilmente ovvero tenute a disposizione, ovvero locatate a libero mercato.	1,06 per cento
Unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei contribuenti classificate nelle <u>categorie catastali A/1, A/8, A/9</u> e relative pertinenze (classificate in categoria C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria). Confermata la detrazione di legge pari a € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, come fissata dallo stesso art. 13 comma 10 del D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011;	0,55 per cento
Unità immobiliari concesse in locazione <u>a titolo di abitazione principale e relative pertinenze</u> sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati). Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella ordinaria del 1,06 per cento, si dispone l'obbligo per il contribuente di presentazione della dichiarazione, su apposito modello predisposto dal Comune, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, a pena di decadenza dal beneficio, allegando copia del contratto di locazione;	0,96 per cento (Imposta ridotta al 75%) Art. 1, commi 53 e 54
Unità immobiliari concesse in uso gratuito (comodato) ai parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori-figli) a condizione che il comodatario ed il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente. Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella ordinaria del 1,06 per cento, si dispone l'obbligo per il contribuente di presentazione della dichiarazione, su apposito modello predisposto dal Comune, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, a pena di decadenza dal beneficio. Verificare inoltre se sussistono le condizioni per l'applicazione della riduzione dell'imponibile del 50%. Il contribuente che si avvale della suddetta riduzione attesta il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione IMU 2021 entro il 30/06/2022 compilando il campo "annotazioni" con i riferimenti del comodatario e del contratto di comodato, di cui si consiglia di allegare copia.	0,96 per cento (Imposta ridotta al 50%) art.1, comma 53 Legge n.208/2015)
Unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/10, alle categorie catastali del gruppo B, alle categorie catastali del gruppo D, alle categorie catastali del gruppo C diverse dalle pertinenze di abitazioni e utilizzate a fini produttivi	0,96 per cento
Terreni agricoli	0,96 per cento
Aree Fabbricabili	1,06 per cento
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	0 per cento

BASE IMPONIBILE:

Per i fabbricati è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5% sulla quale applicare i seguenti coefficienti:

Categorie catastali	Coefficienti
Categoria A (ad esclusione dell'A/10) e C/2, C/6 e C/7	160
Categoria B e C/3, C/4 e C/5	140
Categoria A/10	80
Categoria C/1	55
Categoria D (ad esclusione del D/5)	65
Categoria D/5	80

Per le aree edificabili è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. Il valore venale dell'area deve essere determinato direttamente dal contribuente, eventualmente avvalendosi di un tecnico di fiducia. Ai sensi dell'art.2, co 1, lett.b) del D.Lgs. 504/1992, nonché sulla base di quanto disposto dall'art. 4, co 5, lett. a) del D.L. n. 16/2012, convertito nella Legge 44/12 e ss.mm. ed ii., i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, non si considerano edificabili ai fini IMU. Pertanto, la base imponibile potrà essere calcolata prendendo a riferimento il reddito dominicale catastale, come previsto per i terreni agricoli, anziché il valore di mercato.

Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. La base imponibile per i terreni agricoli è costituita dal reddito dominicale maggiorato del 25% su cui applicare i seguenti coefficienti:

Tipologia TERRENI AGRICOLI :	Coefficiente
Terreni posseduti e condotti da Coltivatori Diretti (CD) ed Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola	ABROGAZIONE
Terreni posseduti da altri soggetti	135

Il Comune di RIOLO TERME è classificato:

- nell'Elenco ISTAT come "COMUNE PARZIALMENTE MONTANO";
- nell'Allegato 0A al D.L. n. 4/2015 come COMUNE PARZIALMENTE MONTANO (PM).

Tipologie di immobili IMPONIBILI IMU:	Codici Tributo IMU	Codice catastale Riolo Terme
Abitazioni principali, SOLO se iscritte nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze	3912	H302
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai CD e IAP	3914	H302
Aree fabbricabili	3916	H302
ALTRI fabbricati	3918	H302
Immobili gruppo catastale D (per l'IMU ad aliquota base spettante allo Stato 7,6 per mille)	3925 Stato	H302
Immobili gruppo catastale D (per l'eccedenza di aliquota spettante al Comune)	3930 Comune	H302

LA DICHIARAZIONE IMU

Il termine di Dichiarazione IMU, limitatamente alle casistiche per le quali sussiste l'obbligo di presentazione, è fissato alle seguenti scadenze: Variazioni avvenute nel corso dell'anno 2021 - termine di presentazione: 30/06/2022
 Il termine della presentazione della dichiarazione IMU per le variazioni dell'anno di imposta 2022 è il 30/06/2023.

Si ricorda inoltre che:

E' prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU:

- **per gli immobili concessi con contratto registrato in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta (genitore>figlio e figlio>genitore), in presenza delle condizioni previste dalla legge;**
- **per gli immobili con vincolo di interesse storico artistico di cui all'art 10 del D.Lgs n. 42/2004;**
- **per gli immobili dichiarati inagibili o inabitabili (le modalità e condizioni per accedere alla riduzione sono definite nel vigente Regolamento Imu art. 4).**

E' prevista l'aliquota ridotta al 75 per cento:

- **per le unità immobiliare concesse in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenti sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'art. 2 co. 3 e 4 L.431/98 (contratti concordati) .**
Aliquota 8,5 per mille, ridotta per legge al 75% → aliquota 6,37 per mille per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, risultante da residenza anagrafica del locatario;
Aliquota 10,6 per mille, ridotta per legge al 75%→ aliquota 7,95 per mille per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale in mancanza di residenza anagrafica del locatario.

Per queste tipologie di contratti è necessaria l'attestazione bilaterale di rispondenza del contratto a quanto previsto dal DM 16/01/2017, come definita dall'accordo territoriale, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali IMU.

N.B. Per coloro che negli anni precedenti hanno già consegnato la comunicazione e non hanno subito variazioni, si intende già assolto l'obbligo di dichiarazione.

Per informazioni:

SERVIZIO TRIBUTI RIOLO TERME – VIA ALDO MORO, 2

TEL 0546 77407 pec@cert.romagnafaentina.it

Referente: **COLELLA STEFANIA**: e-mail stefania.colella@romagnafaentina.it

Definizioni: solo per consultazione ufficio

Abitazione principale e sue assimilazioni

Per **abitazione principale** si intende l'unica unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Qualora il nucleo familiare abbia dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi nel territorio comunale oppure in Comuni diversi, l'esenzione IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze, si applica per un solo immobile. In tal caso deve essere presentata dichiarazione IMU.

Per le **abitazioni principali di categoria A1, A8 e A9** NON è prevista esenzione da IMU, ma resta valida la detrazione per l'abitazione principale dei residenti e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, fissata per legge in € 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione.

Assimilazioni all'abitazione principale stabilite per regolamento comunale o per previsione normativa:

- l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano, dalla predetta abitazione, la propria residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- la casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, per il genitore assegnatario della casa medesima ivi residente, purchè presenti figli minori;
- le unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari;
- unico immobile (NON di categoria A/1, A/8, A/9) posseduto e NON locato, da personale forze armate, polizia, VV.FF. ecc., anche se senza requisito di dimora e residenza;
- fabbricati di civile abitazione destinati agli alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008;

Riduzioni del 50%

- E' prevista la riduzione del 50% della base imponibile per immobili concessi con contratto registrato in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta (genitore>figlio e figlio>genitore), in presenza delle condizioni previste dalla legge;
- la riduzione del 50% della base imponibile 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 per accedere alla riduzione sono definite nel vigente Regolamento IMU;

Immobili concessi in comodato d'uso gratuito

Per i contribuenti in possesso dei requisiti di cui all'art.1 comma 747 lett.c) legge 160/2019, l'aliquota è potenzialmente cumulabile con l'**abbattimento al 50% della base imponibile** spettante alle unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitore>figlio e figlio>genitore) che le utilizzano come abitazione principale, alle seguenti condizioni:

- che il contratto di comodato sia registrato;
- che il comodante possieda una sola abitazione 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 A/1, A/8 e A/9.

Pertanto, per accedere all'agevolazione, devono coesistere tutte le condizioni previste per legge, ovvero si deve essere proprietari di un solo immobile oppure al massimo di 2 immobili abitativi in tutto il territorio italiano, ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. In più deve coesistere la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia ubicato nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale. Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9).

Immobili locati a canone concordato

Le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenze sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati)

L'imposta è determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, ridotta al 75 per cento (comma 760 art. 1 legge 160/2019).

Aliquota 9,60 per mille, ridotta per legge al 75% → aliquota 7,20 per mille per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, risultante da residenza anagrafica del locatario

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 9,60 per mille, in luogo di quella ordinaria del 10,6 per mille, si dispone l'obbligo per il contribuente di presentazione della dichiarazione, su apposito modello predisposto dal Comune, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, a pena di decadenza dal beneficio, allegando copia del contratto di locazione

Aliquota 10,6 per mille, ridotta per legge al 75% → aliquota 7,95 per mille per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale senza residenza anagrafica

Per queste tipologie di contratti

E' necessaria l'attestazione bilaterale di rispondenza del contratto a quanto previsto dal DM 16/01/2017, come definita dall'accordo territoriale, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali IMU.

N.B. Per coloro che negli anni precedenti hanno già consegnato la comunicazione e non hanno subito variazioni, si intende già assolto l'obbligo di dichiarazione.

Fabbricati a destinazione speciale "imbullonati"

A decorrere dal 1° gennaio 2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E è effettuata, da parte dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari dei suddetti immobili potranno ridefinire le rendite catastali con i nuovi criteri presentando gli atti di aggiornamento mediante la procedura DOCFA.