

Gestione Comune di Riolo Terme

***IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
TASI – TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI
GUIDA INFORMATIVA***

Per l'anno 2019 nulla è cambiato, restano in vigore le aliquote e detrazioni, approvate con le seguenti deliberazioni:

- **DCC N. n. 13 del 30/04/2016 di determinazione aliquote e detrazioni IMU;**
- **DCC N. n. 14 del 30/04/2016 di determinazione aliquote e detrazioni TASI.**
-

Anche il quadro normativo generale è rimasto del tutto invariato rispetto agli anni precedenti, pertanto si evidenziano, in particolare, le nuove disposizioni introdotte, dal 2016, dalla Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di Stabilità 2016):

Esclusione da TASI per l'abitazione principale (comma 14 lett. b) dell'art. 1): a partire dal 2016 non si applica la TASI all'abitazione principale come definita ai fini IMU dall'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, in L. n. 214/2011, ad eccezione di quelle "di lusso" classificate in categoria A/1, A/8 e A/9, per le quali continua ad applicarsi l'IMU come l'anno precedente. Pertanto la TASI non è dovuta per :

- ❖ l'abitazione principale e relative pertinenze;
- ❖ gli immobili equiparati ad abitazione principale per legge o regolamento comunale:
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008;
 - la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - l'unico immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale del servizio permanente appartenente alle Forze armate, di Polizia ad ordinamento militare e civile, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e altre tipologie indicate all'art. 1 comma 707 lett. d) della L. n. 147/2013;
 - l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
 - 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.

Esenzione IMU per Terreni agricoli (comma 13 dell'art. 1):

- ❖ a partire dal 2016, l'esenzione prevista dall'art. 7 comma 1 lett. h) del D.Lgs. n. 504/1992 per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. n. 984/1977 si applica sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 pubblicata nel S.O. n. 53 della G.U. n. 141 del 18 giugno 1993 (si ritorna alla disciplina vigente fino al 2013);
- ❖ sono, inoltre, esenti da 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;

Riduzione della base imponibile IMU per le abitazioni concesse in comodato a parente in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) alle particolari condizioni previste dal comma 10 lett. b) dell'art.1:

la riduzione del 50% della base imponibile si applica 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 (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e 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 A/1, A/8 e A/9; il comodante ha l'obbligo di attestare il possesso dei suddetti requisiti presentando Dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il 30/06/2017. Si informa infine che il MEF ha fornito ulteriori chiarimenti sull'applicazione di questa riduzione con Risoluzione n. 1/DF del 17/02/2016 disponibile sul sito: www.finanze.it

Riduzione IMU per gli immobili locati a canone concordato (comma 53 dell'art. 1):

per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. n. 431/1998, è previsto che l'imposta determinata sulla base dell'aliquota stabilita dal comune, sia ridotta al 75%. Il soggetto passivo (locatore) è tenuto a dichiarare l'immobile su cui è applicata la riduzione presentando, entro il 30/06/2018, Dichiarazione IMU su modello ministeriale con l'indicazione nel campo "annotazioni" dei riferimenti del locatario e degli estremi del contratto di locazione, allegando inoltre copia del contratto di locazione.

Novità dal 2018:

Il contratto di locazione per poter essere qualificato come concordato e usufruire delle agevolazioni fiscali di cui sopra deve soddisfare le condizioni previste dal D.M. 16/01/2017 art. 1 co. 8 che prevede che: "Le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali". In applicazione di quanto disposto dal D.M. 16/2017 le Organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari immobiliari negli accordi siglati in data 11.01.2018 hanno convenuto sull'opportunità di prevedere **un'apposita attestazione e a tal proposito hanno approvato l'allegato 6, quale certificazione di conformità del contratto da rilasciarsi da parte di una delle organizzazioni della proprietà o da una delle organizzazioni dei conduttori firmatarie del predetto Accordo.** Rimane confermato l'obbligo del soggetto passivo di presentare apposita documentazione /dichiarazione al fine di poter applicare le agevolazioni IMU e per consentire all'Ente le necessarie verifiche.

Esenzione dei cosiddetti "imbullonati" (art. 1 commi 21, 22, 23): per gli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, sono previsti nuovi criteri di determinazione della rendita catastale effettuata 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 ed escludendo dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari catastali degli immobili in questione possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Per gli atti di aggiornamento presentati nel corso del 2018, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2019.

Si ricorda, inoltre, che sono **esenti da IMU:**

- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557/1993 convertito con modificazioni in L. n. 133/1994, in quanto ubicati in comune PARZIALMENTE MONTANO in base all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'ISTAT (art. 9 co. 8 D.Lgs. n. 23/2011);

- i fabbricati costruiti e destinati all'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (art. 2 c. 1 D.L. n. 102/2013 conv. L. n. 124/2013). Per godere di questa esenzione, l'impresa costruttrice ha l'obbligo di presentare Dichiarazione Imu entro il 30/06 dell'anno successivo, a pena di decadenza del beneficio stesso.

Cosa è soggetto a TASI nel comune di Riolo Terme

Rispettando il blocco degli aumenti di aliquote e tariffe dei tributi locali previsto, per l'anno 2019, dall'art. 1 comma 37 della L. n. 205/17, con D.C.C. n. 14 del 30/04/2016 sono state confermate le aliquote TASI del 2016 per le seguenti tipologie di immobili:

1. **aliquota Tasi del 2,2** per mille per le abitazioni principali e relative pertinenze, ivi comprese le unità immobiliari ad esse equiparate dall'articolo 13, comma 2 del decreto legge n. 201 del 2011 e successive modificazioni e dal regolamento comunale IMU appartenenti alle sole categorie catastali A/1, A/8, A/9;
 2. **aliquota Tasi zero** per tutte le altre fattispecie imponibili diverse da quelle di cui al punto precedente;
- ❖ ***l'abitazione principale, le relative pertinenze e le tipologie di immobili assimilate ad abitazione principale, per le quali era stato previsto il pagamento della TASI nell'anno 2015, dal 2016 sono state escluse per legge;***

cosa è soggetto ad IMU

Per le tipologie di immobili soggette ad IMU, con D.C.C. n. 13 del 30/04/2016, **sono state confermate per l'anno 2019 le aliquote e detrazioni IMU già applicate dal 2016 al 2018:**

A) ALIQUOTA IMU 0,33 PER CENTO

Unità immobiliari classificate catastalmente nelle categorie A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale e relative pertinenze, (classificate in categoria C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria), con una detrazione di Euro 200,00;

B) ALIQUOTA IMU ORDINARIA 0,96 PER CENTO

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 utilizzate a fini produttivi, non pertinenze di abitazioni;

C) ALIQUOTA IMU 0,96 PER CENTO

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. 431/1998 (contratti concordati). Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, ridotta al 75% come da previsione di legge indicata in premessa;

- **Unità immobiliari concesse in uso gratuito (comodato) ai parenti in linea retta di 1° grado (genitori-figli) a condizione che il comodatario ed il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente;**

- Unità immobiliari concesse in uso gratuito (**comodato**) ai parenti in linea retta di 1° grado (genitori-figli) a condizione che il comodatario ed il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente, per le quali la base imponibile è ridotta al 50% qualora siano **contestualmente** soddisfatte le seguenti condizioni:

- che il contratto sia registrato
- che il comodante possieda un solo immobile in Italia
- che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio (*la riduzione al 50% della base imponibile*) 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.

Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

➤ **Terreni agricoli** posseduti da soggetti diversi **dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, di cui all'art. 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;**

D) ALIQUOTA IMU 1,06 PER CENTO

Immobili non compresi nei punti precedenti, quali le unità immobiliari adibite ad abitazioni e relative pertinenze, non locate e/o non occupate stabilmente, ovvero tenute a disposizione, ovvero locate a libero mercato;

E) ALIQUOTA 1,06 PER CENTO

Per le aree fabbricabili.

Come negli anni precedenti:

- **E' versata al Comune l'intera IMU relativa a tutte le tipologie di immobili soggette ad imposta:** terreni, aree fabbricabili, fabbricati cat. A, B, C, abitazioni principali di lusso, fatta eccezione per gli immobili di cat. D. Per questa tipologia di immobili è riservata allo Stato l'imposta determinata ad aliquota base 0,76 per cento, mentre al comune spetta la sola imposta residuale sulla base della specifica aliquota deliberata.

Nella compilazione del Mod. F24 per il pagamento:

- il **Codice Catastale del Comune di Riolo Terme** da indicare è: **H302**
i codici tributo sono:

CODICI	VERSAMENTO	Modello F24	
3912	IMU	Abitazione Princ e Pertinenze di lusso	COMUNE
3916	IMU	Aree Fabbricabili	COMUNE
3918	IMU	Altri Fabbricati	COMUNE
3925	IMU	Imm. Prod Cat D	STATO
3930	IMU	Imm. Prod Cat D incremento	COMUNE

BASE IMPONIBILE

1. La 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 (dal 01/01/2013)
Categoria D/5	80

2. La base imponibile per le **aree edificabili** è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione;

IL VERSAMENTO IMU

L'imposta annua è versata in due rate:

- La prima rata (acconto), **con scadenza il 17 giugno 2019**, è determinata nella misura del 50% (la metà) dell'imposta annua dovuta, calcolata utilizzando le aliquote e detrazioni dell'anno 2018 (art. 13 comma 13-bis D.L. n. 201/2011);
- La seconda rata, (saldo) **con scadenza il 16 dicembre 2019**, è pari al SALDO dell'imposta dovuta per l'intero anno 2019 ovvero l'imposta annua, determinata sulla base delle sopra-elencate aliquote stabilite dal Comune di Riolo Terme detratto l'acconto già versato.

Il versamento **IMU per l'anno 2019** deve essere effettuato con le seguenti modalità:

- **Modello F24**, che è gratuito ed è disponibile presso tutti gli istituti di credito e gli uffici postali. Il modello deve essere compilato inserendo i codici tributo già citati nella prima parte della presente guida ed indicando il **Codice Ente del Comune di Riolo Terme: H302**;

Per scaricare il modello F24:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F24/Modello+e+istruzioni+F24/>

- **Bollettino di c/c postale**: reperibile presso tutti gli uffici postali, è soggetto alle commissioni postali e deve essere compilato un bollettino per ciascun Comune di ubicazione degli immobili. Il numero di c/c, unico per tutto il territorio nazionale, è: 1008857615.

UTILITA'

- **CALCOLO IMU - TASI e DICHIARAZIONE IMU** : è possibile utilizzare il link a disposizione sul sito del Comune www.comune.rioloterme.ra.it

<http://www.riscotel.it/calcoloiuc2019/?comune=H302>

- **RENDITE CATASTALI** accessibili a tutti collegandosi al sito dell'AGENZIA DEL TERRITORIO e accedendo alla sessione PRIVATI <http://www.agenziaterritorio.gov.it>

Per ulteriori informazioni

Servizio Finanziario Entrate Tributarie e Servizi Fiscali Unione della Romagna Faentina
- Gestione Comune di Riolo Terme – referente: **Stefania Colella**

 **0546 77407**  **0546 70842** 
stefania.colella@romagnafaentina.it

PEC comune.rioloterme@cert.provincia.ra.it
pec@cert.romagnafaentina.it

Orari di apertura al pubblico : da lun a ven 10,00 – 13,00
mart e gio 14,30 – 16,00