

L'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, in continuità con il precedente tributo. Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli).

RESTANO CONFERMATE ANCHE PER L'ANNO 2025 LE DISPOSIZIONI PER:

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

(comma 81 dell'art. 1 della Legge n.197/2022)

Sono esenti dal pagamento dell'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614 secondo comma (violazione di domicilio) o 633 (invasione di terreni o edifici) del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione deve essere comunicato al Comune dal soggetto passivo, con modalità telematiche (posta certificata) utilizzando il modello disponibile sul sito del Comune. La comunicazione deve essere trasmessa anche nel momento in cui cessa il diritto al trattamento agevolato.

PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO CHE POSSIEDONO IMMOBILI IN ITALIA

(comma 48 dell'art. 1 della L. 178/2020)

Per i soggetti non residenti in Italia, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU 2024 è ridotta del 50%. L'agevolazione vale per una sola unità abitativa, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto, purché non locata né concessa in comodato d'uso. (*obbligo di denuncia*).

BENI MERCE - ESENTI IMU dal 2022

fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*);

ABITAZIONE PRINCIPALE (e relative pertinenze)

ESENZIONE per l'unità immobiliare nella quale il possessore (proprietario o titolare di diritto reale di godimento) e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che restano soggette ad IMU.

Sono equiparate all'abitazione principale, (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9):

- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì, ai soli fini dell'imposta, il diritto di abitazione al genitore affidatario stesso;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ivi comprese, dal 2016, le unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civili abitazioni destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*);
- un unico immobile (e relative pertinenze) posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, dal personale del Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco nonché dal personale appartenente alla carriera prefettizia, anche in assenza della dimora abituale e della residenza anagrafica. (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*).
- l'abitazione di anziano o disabile che abbia acquisito residenza in istituto di ricovero o sanitario a condizione che la stessa non risulti locata;

TERRENI AGRICOLI

- **ESENZIONE per i terreni agricoli ubicati nei fogli e mappali ricompresi nella FASCIA COLLINARE SVANTAGGIATA**, di cui alla Circolare MEF n.9 del 14/06/1993.

- **ESENZIONE per i terreni agricoli posseduti e condotti da COLTIVATORI DIRETTI o IAP**, ai sensi dell'art. 1 D.Lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, in qualsiasi zona ubicati. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si applica solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

- **RIDUZIONE del 25%** dell'imposta dovuta per le unità immobiliari locate con contratto a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 art.2 comma 3 e art.5.

L'imposta è determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune:

- pari allo **0,8%** se l'abitazione è locata ai sensi dell'art. 2 comma 3 a persona fisica a titolo di abitazione principale, come intesa dall'art. 1 comma 741 Legge 160/2019 (vedi abitazione principale in Appendice);

Al fine del riconoscimento dell'aliquota ridotta è obbligatorio per i soggetti passivi presentare entro il **31 dicembre** dell'anno d'imposta, copia del **CONTRATTO** corredato da **attestazione bilaterale di rispondenza**, in alternativa al contratto, dichiarazione sostitutiva contenente tutti gli elementi richiesti; entro lo stesso termine, devono essere presentati i **RINNOVI** o le **RISOLUZIONI anticipate**.

- pari al **1,06%** per tutti gli altri contratti a canone concordato (agevolati, transitori e a studenti);

il proprietario attesta l'esistenza di un contratto a canone concordato presentando entro il **30/6/2025** la **dichiarazione ministeriale IMU**, specificando *nelle Annotazioni* che trattasi di immobile locato a canone concordato completo di attestazione bilaterale di rispondenza, con gli **estremi della registrazione e il nominativo dell'inquilino**.

PER I CANONI CONCORDATI:

*In applicazione di quanto disposto dal D.M. 16/01/2017, per i contratti non assistiti, stipulati dal 1 marzo 2018, per poter fruire delle agevolazioni IMU previste per le locazioni a canone concordato, è necessaria l'**Attestazione bilaterale di rispondenza del contratto** al contenuto dell'accordo territoriale. Per l'area metropolitana di Bologna, l'attestazione dovrà essere rilasciata congiuntamente da due Organizzazioni sindacali, firmatarie dell'accordo, di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori, secondo quanto previsto all'art. 13 dell'accordo territoriale del 01/04/2024.*

ABITAZIONE CONCESSA IN COMODATO GRATUITO

- **RIDUZIONE del 50%** della base imponibile per l'abitazione, escluse quelle classificate in A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato gratuito a parente in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio), che la utilizza come abitazione principale.

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo se in presenza di figli minori (art. 1 comma 747 lett. c).

Per usufruire della riduzione, oltre a quanto sopra specificato, è necessaria la presenza dei seguenti **ulteriori requisiti**:

- 1) il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente a Zola Predosa;
- 2) il comodante non deve possedere, in Italia, altri immobili ad uso abitativo oltre a quello concesso in comodato, ad eccezione della propria abitazione principale (a Zola Predosa) classificata anch'essa come immobile non di lusso;
- 3) il comodato deve essere registrato.

Il proprietario o titolare di diritti reali di godimento attesta il possesso dei suddetti requisiti presentando entro il **30/6/2026** la **dichiarazione ministeriale IMU**, specificando *nelle Annotazioni* che trattasi di immobile concesso in uso gratuito con **gli estremi della registrazione e il nominativo del parente** utilizzatore.

Alle pertinenze concesse in comodato gratuito unitamente all'abitazione principale, nei limiti fissati dal c. 741 lettera b dell'art. 1 Legge 160/2019, si applica lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione principale (vedi pertinenze in Appendice).

Il possesso di altri immobili ad uso diverso dall'abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione; è riconosciuta l'agevolazione anche in caso di possesso di un immobile ad uso abitativo se, ai sensi dell'art.9 c. 3-bis del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito dalla L. 26/2/1994 n. 133, è definito come rurale ad uso strumentale.

Il contratto di comodato può essere sia scritto che verbale ma in entrambi casi, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione IMU, è **soggetto a registrazione all'Agenzia delle Entrate**; il contratto di comodato deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della sua stipula con la precisazione che l'agevolazione IMU, in presenza degli altri requisiti, decorre dalla data del contratto di comodato e non da quello della registrazione (ulteriori dettagli in Appendice).

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI, come definiti dall'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26/2/1994, n. 133, di nuovo soggetti a IMU dal 2020.

Nella tabella sottostante, le aliquote e detrazioni approvate per l'anno 2025 con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 18/12/2024.

Il comma 744 art.1 L. 160/2019 conferma la riserva allo Stato del gettito IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", calcolato con aliquota dello 0,76%.

Tipologia imponibile	Aliquota deliberata	FABBRICATI DIVERSI da cat. D	FABBRICATI CAT "D"		Obblighi per il riconoscimento dell'agevolazione
		Quota Comune	Quota Comune	Quota Stato	
Fabbricati posseduti e utilizzati direttamente ed esclusivamente per l'esercizio di impresa , di arte o professione dal soggetto passivo IMU;	1,00%	1,00%	0,24%	0,76%	Autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta. Valida fino al perdurare della condizione
Fabbricati da chiunque posseduti, purché locati con regolare contratto di locazione a soggetto che lo utilizza esclusivamente per l'esercizio di impresa, arte o professione;	1,00%	1,00%	0,24%	0,76%	Trasmissione copia contratto entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
Altri fabbricati , che non rientrano nelle fattispecie sopra indicate	1,06 %	1,06 %	0,30 %	0,76 %	

Tipologia imponibile	Aliquota deliberata	Quota Comune	Detrazioni	Obblighi per il riconoscimento dell'agevolazione
Abitazione principale ed equiparate, e relative pertinenze, del proprietario o titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione SOLO CAT A1, A8 e A9 ;	0,6 %	0,6 %		€ 200,00 - da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; spetta a ciascun soggetto passivo proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica
Abitazione e pertinenze ammesse , locate a persona fisica a titolo di abitazione principale, come definita dall'art. 1 comma 741 L. 160/2019, a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998, alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori	0,8%	0,8%		Trasmissione copia contratto e attestazione di rispondenza entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
Rurali strumentali Per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3-bis DL 557/1994;	0,1%	0,1%		
Altri fabbricati , che non rientrano nelle fattispecie sopra indicate;	1,06%	1,06%		
Terreni agricoli	1,06 %	1,06%		
Aree edificabili	1,06%	1,06%		

Al fine del riconoscimento delle agevolazioni, dove previsto, è obbligatorio per i soggetti passivi **presentare entro il 31 dicembre** dell'anno d'imposta, la documentazione richiesta (copia **CONTRATTO** completo di **attestazione bilaterale di rispondenza, RINNOVO o RISOLUZIONE anticipata, dic.ne sostitutiva**).

La mancata presentazione della documentazione equivale ad omissione della denuncia sanzionabile, ai sensi dell'art. 1, comma 775, della Legge 160/2019, con applicazione della sanzione nella misura minima di € 50,00. La documentazione prodotta ha effetto anche per le annualità successive sempre che non intervengano modifiche nella situazione dichiarata.

VERSAMENTI E DENUNCE

Il tributo è versato in auto liquidazione dal contribuente avendo riguardo alla destinazione dell'immobile, conteggiando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni; il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e il mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Le scadenze per i versamenti sono fissate al :

- 16 GIUGNO per l'ACCONTO, pari all'imposta dovuta per il primo semestre, calcolata con aliquote e detrazioni dell'anno precedente, con la possibilità di utilizzare quelle stabilite per l'anno in corso, se già approvate dal Comune;
- 16 DICEMBRE per il SALDO, pari all'IMU dovuta per l'intero anno calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni approvate per l'anno in corso, con eventuale conguaglio sulla prima rata;
- 16 GIUGNO per i versamenti in unica soluzione, pari all'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata con aliquote e detrazioni vigenti per l'anno in corso;

Il pagamento il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

I versamenti **non devono essere eseguiti** quando l'importo complessivo del tributo relativo all'intera annualità è **pari o inferiore ad euro 12,00**. Ogni riga di versamento deve essere arrotondata all'unità di euro, per difetto con decimali fino a 49 centesimi e per eccesso da 50 centesimi.

Per i beni immobili sui quali sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale (**multiproprietà**) di cui all'art. 69, comma 1, lett.a) del D.Lgs. 6/9/2005 n. 206 - codice del consumo, il versamento dell'imposta municipale propria IMU è effettuato da chi amministra il bene.

Per le **parti comuni dell'edificio** indicate nell'art. 1117, n. 2) codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso venga costituito il condominio, il versamento deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

E' possibile calcolare l'IMU dovuta per l'anno 2025 utilizzando il calcolatore on line disponibile sul sito internet del Comune <https://www.comune.zolapredosa.bo.it/> alla sezione IMU. Il servizio consente il calcolo del tributo in maniera semplice e fornisce la stampa del modello F24.

Il modello F24 è pagabile senza alcuna commissione presso sportelli bancari e uffici postali, anche tramite i servizi di home banking. **E' importante controllare che l'inserimento dei dati contenuti nell' F24, da parte degli operatori incaricati del pagamento, avvenga in modo corretto per evitare successive attività di accertamento.**

Da dicembre 2016 (DL 193/2016) i **contribuenti NON** titolari di partita IVA **possono nuovamente utilizzare il modello F24 cartaceo**, senza utilizzo di crediti in compensazione, per il pagamento di qualunque importo, presso gli sportelli degli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia (Banche, Poste Italiane e agenti della riscossione); in alternativa i pagamenti si effettuano in via telematica, cioè tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate o attraverso l'home banking del proprio istituto di credito.

I **contribuenti titolari di partita IVA** hanno invece l'obbligo di utilizzare, anche tramite intermediari (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.), modalità telematiche di pagamento.

N.B. a partire dal 1° ottobre 2014:

- i modelli **F24 a saldo zero**, possono essere presentati **esclusivamente per via telematica**, mediante i servizi messi a disposizione dall'Agenzia Entrate, attraverso i canali telematici Fisconline o Entratel, oppure per il tramite di un intermediario abilitato;
- i modelli **F24 contenenti crediti erariali utilizzati in compensazione, con saldo finale maggiore di zero**, possono essere presentati **per via telematica**, mediante i servizi messi a disposizione dall'Agenzia Entrate, attraverso i canali telematici Fisconline o Entratel, **oppure mediante i servizi di internet banking** messi a disposizione dagli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia (banche, Poste Italiane e Agenti della riscossione, prestatori di servizi di pagamento).

I codici per la compilazione dell' F24 sono:

COMUNE DI ZOLA PREDOSA	codice M185	
<i>tipologia immobile:</i>	<i>per quota comune</i>	<i>per quota stato</i>
Abitazione principale e Pertinenze	3912	
Fabbricati Rurali Strumentali	3913	
Terreni agricoli	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Altri fabbricati - categoria "A - B - C - E"	3918	
Altri fabbricati - categoria "D" produttivi	3930	3925

Versamenti dei contribuenti residenti all'estero

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24, per effettuare i versamenti IMU dall'estero occorre provvedere mediante bonifico:

per la quota Comune

codice IBAN IT71 P030 6937 1331 0000 0046 007

codice BIC BCITITMM

per la quota Stato, direttamente a favore della Banca d'Italia

codice IBAN IT02G0100003245348006108000

codice BIC BITAITRRENT

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo come sopra indicati e previsti nella risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

La copia dell'operazione deve essere inoltrata subito dopo l'esecuzione del bonifico, al Comune per i successivi controlli. Inviare e-mail a tributi@comune.zolapredosa.bo.it

Presentazione della dichiarazione IMU

La **dichiarazione IMU** deve essere presentata **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**, come da istruzioni ministeriali e ha effetto anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni ai dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta, nel qual caso deve essere ripresentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla variazione. Il modello per la presentazione della dichiarazione IMU previsto dalla Legge 160/2019 è disponibile sul sito unitamente alle istruzioni per la compilazione.

Per la dichiarazione IMU 2024 il termine per la presentazione è fissato al **30 giugno 2025**.

per ulteriori informazioni:

SERVIZIO TRIBUTI

Si informa che l'accesso agli Uffici è previsto solo su appuntamento, per pratiche urgenti e indifferibili;

- **per informazioni o dubbi sull'applicazione del tributo:**

e-mail: tributi@comune.zolapredosa.bo.it

telefono 051.6161680 il martedì 9.00-12.00 e giovedì 15.00-18.00

- **per invio documenti:**

comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it

Ultimo aggiornamento 22/04/2025

APPENDICE

Il tributo è disciplinato dalle norme contenute nella legge 160/2019

SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario dell'immobile ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sull'immobile.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

E' considerato soggetto passivo anche il genitore affidatario dei figli, a cui sia assegnata la casa familiare a seguito di provvedimento del Giudice del Tribunale; il presupposto cessa di norma con la maggiore età dei figli.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo, ai sensi dell'art. 1 comma 740 L. 160/2019, è la proprietà ovvero la titolarità del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sui fabbricati, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa, sui terreni, anche non coltivati, e sulle aree edificabili.

Sono considerate terreni agricoli le aree edificabili quando possedute e condotte da coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, iscritti alla previdenza agricola, se persiste l'utilizzazione agricola.

BASE IMPONIBILE

E' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi del comma 745 e successivi dell'art.1 L.160/2019.

Per le aree edificabili, il valore imponibile è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi), avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, il valore è quello derivante dalle scritture contabili, rivalutato ai sensi di legge.

Per tutti gli altri fabbricati e terreni iscritti in catasto, il valore imponibile è dato dalla rendita catastale, rivalutata nelle misure, rispettivamente, del 5% e del 25%, moltiplicata per i coefficienti sotto riportati:

<i>Categoria Catastale</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Fabbricati gruppo A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Fabbricati gruppo A/10 + D/5	80
Fabbricati gruppo B	140
Fabbricati gruppo C/1	55
Fabbricati gruppo C/3 + C/4 + C/5	140
Fabbricati gruppo D (esclusi D/5)	65
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati)	135

TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli ricompresi nella FASCIA COLLINARE SVANTAGGIATA, di cui alla Circolare MEF n.9 del 14/06/1993, sono quelli rappresentati dai fogli catastali collocati a SUD della "Bazzanese" e ad EST di "via Matilde di Canossa" (definiti ai sensi dell'art. 15 Legge 27.12.1977 n.984). Per il dettaglio si rinvia alla cartina presente sul sito del Comune nella modulistica IMU o all'Ufficio TRIBUTI.

ABITAZIONE PRINCIPALE

è l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente, la coincidenza di residenza e dimora abituale è requisito essenziale per il riconoscimento dell'agevolazione.

Non è più possibile considerare le agevolazioni per abitazione principale per due unità immobiliari contigue e catastalmente separate, anche se utilizzate entrambe come abitazione del nucleo familiare.

PERTINENZE

dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; attenzione quindi alle cantine accatastate insieme all'abitazione perché in questi casi non può essere considerata pertinenza un'altra eventuale cantina (C2) censita autonomamente.

CASA CONIUGALE/FAMIGLIARE ASSEGNATA AL GENITORE AFFIDATARIO

è la ex casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del Giudice del Tribunale, che costituisce altresì diritto d'abitazione in capo al genitore affidatario dei figli; il presupposto cessa di norma con la maggiore età dei figli.

LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Chi stipula un contratto di locazione a canone concordato, per poter fruire anche delle agevolazioni IMU previste (aliquota 0,80% e riduzione di imposta del 25%), deve ottenere l'Attestazione di rispondenza del contratto con quanto previsto dall'accordo territoriale. L'obbligo è stato introdotto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 che ha rinviato agli accordi territoriali la definizione della modalità di attestazione.

Per l'Area metropolitana di Bologna con l'accordo territoriale del 26 settembre 2017 ed il successivo protocollo d'intesa del 28 febbraio 2018, è stato definito che l'attestazione sia rilasciata congiuntamente da due delle Organizzazioni firmatarie dell'accordo, una della proprietà edilizia e una dei conduttori.

Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno quindi scegliere o di farsi assistere dalle rispettive Organizzazioni (l'assistenza dovrà essere fornita da entrambe le organizzazioni sindacali) oppure, in caso di contratto non assistito, dovranno richiedere alle Organizzazioni stesse, il rilascio dell'attestazione di conformità, secondo quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo.

L'Attestazione è dovuta per i contratti stipulati a partire dal 1 marzo 2018 (data di avvio delle procedure di attestazione); non è invece necessaria per i contratti concordati stipulati fino al 28 febbraio 2018.

REGISTRAZIONE COMODATI GRATUITI

Il contratto di comodato deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della sua stipula; la registrazione tardiva del contratto si ritiene sanabile mediante ravvedimento operoso.

La registrazione di un contratto verbale è effettuata presentando, a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, unicamente il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato" e nel campo "data di stipula/adempimento" occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell'agevolazione.

La registrazione del contratto di comodato comporta il pagamento di un'imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro, da effettuarsi con il modello F23 (codice tributo 109T), a cui si aggiunge, per i comodati in forma scritta, l'imposta di bollo che è assolta con i contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

sono immobili strumentali quelli di cui all'art. 9, comma 3 bis, del D.L. 557/1993 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/1994, accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità.

Si ricorda che i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni dovevano essere dichiarati nel catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012 e che entro il 30 settembre 2012 doveva essere presentata al catasto l'autocertificazione dei requisiti di ruralità per i fabbricati ad uso abitativo e strumentale; la dichiarazione fatta successivamente ha effetto fiscale dalla data in cui è presentata in catasto.

IMMOBILI STORICI

sono gli immobili dichiarati dal Ministero per i Beni e le Attività culturali "di particolare interesse storico ed artistico" e fanno parte dei beni culturali ". Il riconoscimento dell'interesse storico-artistico si concretizza nell'imposizione di un **vincolo diretto sull'immobile**, che la Soprintendenza notifica al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del fabbricato ai sensi degli articoli 10-13-14-15 del D.Lgs.42/2004; dal 2012 sono assoggettati all'IMU sul valore catastale effettivo, ridotto del 50%; la base imponibile sarà quindi determinata applicando alla rendita catastale rivalutata il coefficiente previsto per la specifica categoria e operando l'abbattimento del 50%.

IMMOBILI INAGIBILI

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%. L'inagibilità deve consistere in un accertato degrado fisico sopravvenuto (es. immobile diroccato, pericolante o fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non si considera inagibile il fabbricato interessato da lavori di ristrutturazione in corso d'opera. Per ulteriori dettagli si rinvia all'art.3 del regolamento comunale IMU.

BENI MERCE

Sono i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In esenzione a decorrere dal 1° gennaio 2022 con obbligo di denuncia IMU (comma 751);