

*La Legge di stabilità 2016 ha ulteriormente riformato la disciplina dell'IMU, introducendo nuove modifiche nella sua applicazione. Le novità per l'anno 2016 riguardano:*

## **TERRENI AGRICOLI**

- ripristinata l' **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 già esente fino al 2013.
- nuova **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.

## **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.

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

- pari al **8,6 per mille** se l'abitazione è locata a persona fisica a titolo di abitazione principale, come intesa dall'art. 13 D.L. 201/2011 (vedi abitazione principale in Appendice);

- pari al **10,6 per mille** per tutti gli altri contratti a canone concordato;

il proprietario attesta l'esistenza di un contratto a canone concordato presentando entro il **30/6/2017** la **dichiarazione ministeriale IMU**, specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile locato a canone concordato con gli estremi della registrazione

## **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.

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 nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- 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 (nello stesso Comune) classificata anch'essa come immobile non di lusso;
- 3) il comodato deve essere registrato.

La riduzione è potenzialmente cumulabile con l'aliquota ridotta del 7,6 per mille, prevista per particolari casi di uso gratuito, se sussistono i requisiti stabiliti dall'Ente.

Alle pertinenze concesse in comodato gratuito unitamente all'abitazione principale, nei limiti fissati dal c.2 dell'art. 13 D.L. 201/2011, 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 che, 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).

Il proprietario o titolare di diritti reali di godimento attesta il possesso dei suddetti requisiti presentando entro il 30/6/2017 la dichiarazione ministeriale IMU, specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile concesso in uso gratuito.

### **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (cat. D e E)**

- **Introdotti dal 2016 nuovi criteri per la determinazione della rendita catastale** degli immobili censiti nei gruppi catastali D ed E, che escludono dalla stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo **cosiddetti "imbullonati"** cioè incorporati al suolo o nella costruzione non in modo strutturale.

Nel caso in cui sussistano i presupposti è possibile chiedere all'Agenzia delle Entrate mediante presentazione di DOCFA l'aggiornamento della rendita catastale. La rendita "proposta" avrà effetto dall'1/01/2016 se l'aggiornamento è presentato entro il 15 giugno 2016, diversamente decorrerà dall'1 gennaio dell'anno successivo a quello della presentazione.

### **CONFERMATA ANCHE PER IL 2016 L'ESENZIONE DEFINITIVA PER LE SEGUENTI CATEGORIE:**

1. **Fabbricati rurali strumentali** di cui al comma 8 dell'art.13 dl 201/2011 (soggetti a TASI).
2. **Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (soggetti a TASI).** (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*)
3. **Abitazione principale (e relative pertinenze) nella quale il proprietario o titolare di diritto reale, e il suo nucleo familiare, dimora abitualmente e risiede anagraficamente, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che restano soggetto ad IMU.**

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

- l'abitazione di anziano o disabile che abbia acquisito residenza in istituto di ricovero o sanitario a condizione che la stessa non risulti locata;
- la casa coniugale assegnata al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti del matrimonio;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*) 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 (*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*).
- un unico immobile posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti in Italia e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che la stessa non risulti locata né concessa in comodato d'uso e che il trattamento pensionistico sia erogato dallo Stato estero, non dall'Italia.

Le aliquote e detrazioni per l'anno 2016 sono state approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 34 il 27 aprile 2016 che ha sostanzialmente confermato le medesime del 2015.

Le aliquote da utilizzare sono quelle di seguito indicate:

Ricordiamo che la Legge n. 228 del 24/12/2012 (lett. f comma 380 dell'art. 1) ha riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", calcolato ad aliquota standard dello 0,76%.

		FABBRICATI DIVERSI da cat. D	FABBRICATI CAT "D"		
Tipologia imponibile	Aliquota deliberata	Quota Comune	Quota Comune	Quota Stato	Obblighi per il riconoscimento dell'agevolazione
<b>Fabbricati posseduti e utilizzati</b> direttamente ed esclusivamente per l'esercizio di impresa commerciale, 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
<b>Fabbricati</b> da chiunque posseduti, purché <b>locati con regolare contratto di locazione</b> a soggetto che lo utilizza esclusivamente per l'esercizio di impresa commerciale, arte o professione;	1,00%	1,00%	0,24%	0,76%	Trasmissione copia contratto o autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
<b>Altri fabbricati</b> , 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
<b>Abitazione principale</b> ed equiparate, e relative pertinenze, <b>del proprietario</b> o titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione <b>SOLO CAT A1, A8 A9;</b>	0,6 %	0,6 %	€ 200,00	
<b>Abitazione e relative pertinenze</b> , locata a persona fisica a titolo di abitazione principale, come definita dall'art.13 DL 201/2011, a <b>canone concordato</b> 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	0,86%	0,86%		Trasmissione copia contratto o autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
<b>Abitazione e relative pertinenze</b> <b>A)</b> concesse in uso gratuito a un parente in linea retta fino al 1° grado (genitori/figli), che occupa a titolo di abitazione principale, come da risultanze anagrafiche, e, contemporaneamente, lo stesso possessore vive in affitto in altro appartamento situato a Zola Predosa; <b>B)</b> che parenti in linea retta fino al 1° grado (genitori e figli) si concedono reciprocamente in uso gratuito, scambiandosi l'appartamento di proprietà (e relative pertinenze), purché entrambe le unità oggetto di scambio siano ubicate sul territorio di Zola Predosa e i soggetti non possiedano altre unità immobiliari oltre a quella oggetto di scambio;	0,76%	0,76%		Autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta. Valida fino al perdurare della condizione
<b>Altri fabbricati</b> , che non rientrano nelle fattispecie sopra indicate;	1,06%	1,06%		
<b>Terreni agricoli</b>	1,06 %	1,06%		
<b>Aree edificabili</b>	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** o apposita dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti. La mancata presentazione della comunicazione **prevede l'applicazione della sanzione** di cui all'art. 14 comma 3 del D.Lgs. 504/1992 fissata nella misura variabile da un minimo di euro 51,00 ad un massimo di euro 258,00.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di categoria A1, A8 e A9 e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, il **soggetto passivo detrae** la somma indicata in tabella rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione spetta a ciascun soggetto passivo proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Dal 2014 non è più prevista la maggiorazione per i figli.

## **VERSAMENTI E DENUNCE**

Le scadenze sono fissate al:

16 GIUGNO	per l'ACCONTO	pari al 50% dell'IMU dovuta;
	per il PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE	pari al 100% dell'IMU dovuta
16 DICEMBRE	per il SALDO	a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

E' possibile calcolare l'IMU dovuta per l'anno 2016 collegandosi al sito internet del Comune [www.comune.zolapredosa.it](http://www.comune.zolapredosa.it) alla sezione Servizi on line o alla pagina informativa del tributo. Il servizio consente il calcolo del tributo in maniera semplice e fornisce la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento.

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.**

Il pagamento con **F24 cartaceo**, può ancora essere effettuato, presso le banche o le poste, unicamente da chi non è titolare di partita Iva se deve pagare, senza alcuna compensazione con un credito erariale, un importo **pari o inferiore** a mille euro. (D.L. 66/2014). I contribuenti titolari di partita Iva hanno 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 utilizzando i servizi delle Entrate, attraverso i canali telematici Fisconline o Entratel, oppure per il tramite di un intermediario abilitato;
- i modelli F24 contenenti crediti utilizzati in compensazione, con saldo finale maggiore di zero oppure i modelli F24 con saldo superiore a 1.000,00 euro (a prescindere dalla presenza di crediti utilizzati in compensazione), possono essere presentati utilizzando i servizi delle 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	
Terreni agricoli	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Altri fabbricati - categ. "A - B - C - E"	3918	
Altri fabbricati - categ D	3930	3925

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 almeno quindici giorni.

I versamenti non devono essere eseguiti qualora l'imposta annuale risulti uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo s'intende riferito all'imposta complessivamente dovuta dal soggetto per l'anno. 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.

La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi di una condizione per la quale è previsto l'obbligo di denuncia, 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** è stato approvato con decreto ministeriale, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5 novembre 2012, ed è disponibile sul sito unitamente alle istruzioni per la compilazione.

## **APPENDICE**

Il nuovo tributo è disciplinato dalle norme contenute nel Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni, negli artt. 8 e 9 nel Decreto Legislativo 23/2011 (decreto sul federalismo fiscale) in quanto compatibili, nel D.Lgs. 504/92 istitutivo dell'ICI, solo per le parti espressamente richiamate, e nella L.208/2015.

### **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.

### **PRESUPPOSTO IMPOSITIVO**

Il presupposto impositivo è la proprietà ovvero la titolarità del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli immobili come definiti nell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

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**

è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5 commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del D.L. 201/2011.

**Per le aree edificabili**, il valore imponibile è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione 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	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
Fabbricati gruppo D/5	80
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati) diversi da quelli di cui sopra	135

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 42/2004 nonché per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Per la definizione dell'inagibilità o inabitabilità si rinvia all'articolo 3 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU.

### **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 e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;  
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;  
nel caso i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito dimora e residenza in immobili diversi situati nel territorio del Comune, le agevolazioni per l’abitazione principale si applicano su una sola unità abitativa che deve risultare da denuncia IMU.

### **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.

### **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.

### **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%.

### **CASA CONIUGALE ASSEGNATA AL CONIUGE ASSEGNATARIO**

è la ex casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio da parte del Giudice del Tribunale.

**per ulteriori informazioni:**

**Servizio Tributi**

martedì dalle 9,00 alle 12,00 - giovedì dalle 15,00 alle 18,00

telefono 051.61.61.680 - fax 051.61.61.711

tributi@comune.zolapredosa.bo.it

aggiornamento al 18/05/2016