

Settore Finanziario - Servizio Tributi

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

CASTEL BOLOGNESE



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 purché non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU.

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 (0,14%) desunta dalla differenza tra l'aliquota vigente (0,90%) e lo 0,76% riservato allo Stato.

Si ricorda che il codice catastale del comune di CASTEL BOLOGNESE è C065

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 52W 05080 21099 T20990000002 BIC: IMCO IT 2A per la quota spettante al COMUNE sul conto Bankitalia: codice Bic: BITAITTRENT. Iban: IT02G01000032453480061058000 per l'eventuale quota erariale (se si possiedono fabbricati di categoria "D").

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 Castel Bolognese 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. 47 DEL 28/9/2020:

Tipo aliquote	Misura
Unità immobiliari classificate catastalmente nelle <u>categorie A/1, A/8, A/9</u> 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). 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;	0,6 per cento
Terreni agricoli	0,85 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. 431/98 (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;	0,85 per cento (Imposta ridotta al 75%) Art. 1, commi 53 e 54 Legge n. 208 /2015)
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 2022 entro il 30/06/2023 compilando il campo "annotazioni" con i riferimenti del comodatario e del contratto di comodato, di cui si consiglia di allegare copia.	0,78 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 utilizzate a fini produttivi, non pertinenze di abitazioni;	0,9 per cento
Immobili non compresi nei punti precedenti, quali le aree fabbricabili, 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.	1,06 per cento
Fabbricati strumentali agricoli come definiti dal co.8 art. 13 DL 201/2011 convertito in Legge 214/2011 codice (IMU 3913 ex TASI 3959)	0,1 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 CASTEL BOLOGNESE è classificato:

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

Codici tributo

Tipologie di immobili IMPONIBILI IMU:	Codici Tributo IMU	Codice catastale C.Bolognese
Abitazioni principali, SOLO se iscritte nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze	3912	C065
Fabbricati strumentali agricoli come definiti dal co.8 art. 13 DL 201/2011 convertito in Legge 214/2011	3913	C065
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai CD e IAP	3914	C065
Aree fabbricabili	3916	C065
ALTRI fabbricati	3918	C065
Immobili gruppo catastale D (per l'IMU ad aliquota base spettante allo Stato 7,6 per mille)	3925 Stato	C065
Immobili gruppo catastale D (per l'eccedenza di aliquota spettante al Comune)	3930 Comune	C065

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~~ **31/12/2022**
 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 pertinenze 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 CASTEL BOLOGNESE PIAZZA BERNARDI 1

TEL 0546 655810-813 - 3292107580 - 3383124499

e-mail: vilma.vignoli@romagnafaentina.it annamaria.ceroni@romagnafaentina.it