

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

2023



Le aliquote e detrazioni da applicare per il calcolo IMU 2023 **NON sono variate rispetto al 2022**

Scadenze pagamento:

Acconto 16 giugno 2023

Saldo 18 dicembre 2023

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



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 2023.

Si ricorda che, diversamente dalle imposte sui redditi, l'IMU si calcola e si versa per l'anno corrente.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- BASE IMPONIBILE
- MESI DI POSSESSO
- PERCENTUALE DI POSSESSO
- ALIQUOTA DI RIFERIMENTO
- DETRAZIONI SPETTANTI

Per le variazioni intervenute nel corso dell'anno, per il calcolo dell'imposta si dovrà effettuare il conteggio in base ai mesi e considerare per ciascun mese la situazione che si è protratta per almeno 15 giorni.

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 accedendo con SPID <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

La procedura di calcolo IMU ON LINE permette:

- di calcolare l'imposta dovuta per il 2023 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 2023 - 2^ rata al 18 dicembre 2023

L'IMU deve essere versata in due rate con apposito modello F24, con scadenza il 16 giugno 2023 per l'acconto e il 18 dicembre 2023 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 2023.

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 2023 NON variate rispetto al 2022 rif. Atto CC 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 (C2,C/6 e C/7) sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati). Tale aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno e a condizione che venga presentata, entro il termine di pagamento della rata a saldo, apposita dichiarazione su modello predisposto dal Comune unitamente a copia del contratto regolarmente registrato per le nuove locazioni e copia del modello attestante la registrazione annuale per i contratti in essere; le eventuali variazioni (cessioni, risoluzioni, ecc..) devono essere necessariamente comunicate entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo.	0,85 per cento (Imposta ridotta al 75% Art. 1, commi 53 e 54 L. 208 /2015)
Unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta che le utilizzano come abitazione principale e relative pertinenze, purchè gli stessi abbiano nell'immobile la residenza anagrafica e la dimora abituale. Ai fini dell'applicazione di tale aliquota il soggetto passivo è tenuto a presentare, entro il termine di pagamento del saldo IMU, apposita dichiarazione su modello predisposto dal Comune attestante la concessione in uso gratuito dell'immobile, pena la decadenza dal diritto di applicazione dell'aliquota agevolata. La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi se non intervengono modifiche, in caso contrario dovrà essere inviata nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.	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 e dichiarato 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 (Legge 160/2019, art. 1, comma 758)	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

Per tutte le variazioni intervenute nel corso del 2022, è possibile presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2023. A seguito delle proroghe intervenute, anche per tutte le variazioni relative al 2021 è possibile presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 2023.

Le variazioni intervenute nel corso del 2023, dovranno essere dichiarate entro il 30 giugno 2024.

Per scaricare il modello e le istruzioni della dichiarazione :

<https://www.finanze.gov.it/it/inevidenza/Decreto-direttoriale-29-luglio-2022-approvazione-modello-dichiarazione-IMU-IMPI/>

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.



MODIFICA RIDUZIONE IMU CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO

(art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- legge di bilancio 2022)

Dall'anno 2023 torna ad essere ridotta al 50% l'IMU (solo per l'anno 2022 la riduzione era stata portata al 62,5%) 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.

ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI NON UTILIZZABILI NE' DISPONIBILI

(art. 1, comma 759, Lettera g-bis, della Legge 160/2019)

La legge di Bilancio 2023 n. 197/2022 ha introdotto la lettera g-bis all'art.1, comma 759 della Legge 160/2019 con la quale viene esentata dal pagamento dell'IMU, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, "gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt.614 (invasione di terreni o edifici), secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al Comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, da emanare entro 60 gg. dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione...."

Fino a quando non sarà emanato il suddetto Decreto Ministeriale, la comunicazione del possesso dei requisiti per l'esenzione IMU relativa all'anno 2023, potrà essere effettuata con dichiarazione IMU 2023 da presentarsi entro il 30 giugno 2024 con allegata la documentazione attestante i requisiti richiesti dalla legge.

IMMOBILI di CAT. D3

(Legge di Bilancio 2023)

NON è più presente per l'anno 2023 l'Esenzione dal versamento IMU per gli immobili di Cat. D3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli per i quali i proprietari erano anche i gestori delle attività ivi esercitate ((art. 78, comma 1, lett. d), e comma 3 del D.L. 104/2020).

IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO

(art.1 comma 747 lett.c) legge 160/2019)

In caso di comodato tra comproprietari non è prevista riduzione IMU

Con la sentenza N. 37346/2022 della Corte Suprema di Cassazione è stato chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile e pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

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