

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU

GUIDA 2019

Aggiornata al 3 luglio 2019

<i>Cosa cambia nel 2019</i>	1	<i>Periodo di possesso</i>	8
<i>Soggetti passivi</i>	2	<i>Versamento</i>	8
<i>Abitazione principale</i>	2	<i>Versamento omesso o tardivo</i>	8
<i>Agevolazioni per le abitazioni locatate a canone concordato</i>	3	<i>Ravvedimento</i>	9
<i>Agevolazioni per le abitazioni cedute in comodato</i>	4	<i>Adempimento spontaneo tardivo</i>	9
<i>Il valore degli immobili</i>	4	<i>Dichiarazione IMU</i>	9
<i>Aliquote IMU 2019</i>	6	<i>Contatti</i>	11
<i>Dichiarazione delle Aliquote</i>	7	<i>Riepilogo degli immobili soggetti all'IMU e alla TASI</i>	11
<i>Immobili esenti da IMU</i>	8	<i>Calcolo dell'IMU 2019</i>	12

L'imposta unica comunale (IUC) è stata istituita dalla Legge 147 del 2013 ed è composta dall'Imposta Municipale Propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali; dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) destinato alla copertura dei costi per i servizi indivisibili e dalla tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

La presente guida è riferita alla componente IMU della IUC di competenza del Comune di Bologna.

IMU - Imposta municipale propria

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.

L'IMU non si paga per l'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo di imposta, e per gli immobili ad essa equiparati, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 o A9 che rimangono assoggettati all'imposta.

Sono inoltre esclusi da IMU i seguenti immobili soggetti a TASI:

- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993, n.

557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26/2/1994, n. 133.

Cosa cambia nel 2019

La Legge 28 giugno 2019 n. 58, recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 (Decreto Crescita), ha introdotto alcune novità riguardo alla dichiarazione IMU ministeriale.

La prima novità riguarda il termine della presentazione della dichiarazione, che passa dal 30 giugno al 31 dicembre. Slitta conseguentemente al 31 dicembre 2019 anche il termine per poter adempiere al tardivo versamento IMU col ravvedimento operoso per l'anno 2018, la cui scadenza è legata a quella della dichiarazione d'imposta.

Le altre novità riguardano la soppressione dell'obbligo di presentare la dichiarazione IMU nei seguenti casi:

- riduzione della base imponibile IMU al 50% per le abitazioni concesse in comodato a parenti;
- riduzione di imposta del 25% per gli immobili locati a canone concordato.

Per il Comune di Bologna rimane comunque l'obbligo di presentare la dichiarazione delle aliquote IMU per potere usufruire dell'aliquota agevolata 0,76%.

Conferma aliquote e detrazioni

Per l'anno 2019 il Comune di Bologna ha deliberato le medesime aliquote e detrazioni dell'anno 2018.

Soggetti passivi

Sono soggetti all'imposta municipale propria:

- coloro che possiedono immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, come proprietari oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale, in quanto, ai soli fini IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione;
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa, adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto;
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

Abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Agevolazioni per l'abitazione principale:

Per l'abitazione principale del soggetto passivo d'imposta, se non classificata nelle categorie catastali A1, A8 o A9, e per le relative pertinenze, l'IMU e la TASI non sono dovute.

L'IMU e la TASI non devono inoltre essere versate per gli immobili equiparati all'abitazione principale, di seguito elencati, se non rientrano nelle categorie catastali A1, A8 o A9, e per le relative pertinenze.

Gli immobili adibiti ad abitazione principale e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A1, A8 o A9, sono invece soggetti ad IMU. Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro

rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale.

La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va inoltre suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile.

Le agevolazioni si applicano ad una sola abitazione principale per ogni nucleo familiare anche nel caso in cui uno dei due immobili non sia direttamente adibito ad abitazione principale, ma rientri tra le fattispecie equiparate; se, per esempio, uno dei due coniugi ha il possesso e la dimora abituale con residenza anagrafica in un'abitazione e l'altro coniuge è dipendente delle forze dell'ordine e possiede un'altra abitazione nello stesso comune, l'esenzione può essere applicata ad uno solo dei due immobili, mentre l'altro sarà soggetto ad IMU.

Sono equiparate all'abitazione principale:

- l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, 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 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;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

- la casa coniugale, e relative pertinenze, assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Pertinenze dell'abitazione principale:

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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.

Agevolazioni per le abitazioni locate a canone concordato

Attestazione bilaterale di rispondenza del contratto di locazione a canone concordato

A partire dal 1 marzo 2018 chi stipula un contratto di locazione a canone concordato, per poter fruire delle agevolazioni IMU previste (aliquota 0,76% e riduzione di imposta del 25%), deve ottenere l'attestazione di rispondenza del contratto rispetto a quanto previsto dall'accordo territoriale.

Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno farsi assistere, nella determinazione del canone, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (l'assistenza dovrà essere fornita da entrambe le organizzazioni sindacali). Chi non si farà assistere dalle organizzazioni, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere alle organizzazioni stesse il rilascio dell'attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'accordo

territoriale. Per l'area metropolitana di Bologna l'attestazione dovrà essere rilasciata congiuntamente da due organizzazioni sindacali di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori.

L'obbligo è stato introdotto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017; le modalità di attestazione sono state definite dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori con l'accordo territoriale applicabile nel territorio metropolitano di Bologna del 26 settembre 2017 e dal successivo protocollo d'intesa del 28 febbraio 2018.

L'attestazione non è invece richiesta per i contratti concordati stipulati fino al 28 febbraio 2018.

Riduzione di imposta del 25%

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998, l'IMU, determinata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta del 25 per cento. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Aliquota agevolata 0,76%

E' confermata per l'anno 2019 l'aliquota agevolata già prevista negli anni scorsi relativamente alle unità immobiliari (ed alle pertinenze ammesse) interamente locate - alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori - dal soggetto passivo di imposta a:

- persone fisiche che le utilizzano come abitazione principale;
- studenti universitari, non residenti nel Comune, iscritti ad un corso di laurea, ad un diploma universitario o ad una specializzazione post laurea presso l'Università degli Studi di Bologna;
- lavoratori, non residenti nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti, che svolgono stabilmente la propria attività lavorativa nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti.

L'aliquota agevolata può essere applicata anche nel caso in cui il locatario sia parente di primo grado della persona che utilizza l'immobile come abitazione principale ovvero dello studente o lavoratore fuori sede.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente in possesso dei requisiti previsti per l'applicazione dell'aliquota agevolata 0,76% dovrà

presentare al Comune la dichiarazione delle aliquote IMU entro il 16 dicembre 2019.

Le dichiarazioni delle aliquote presentate hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere inviata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

Non è invece necessario presentare nessuna dichiarazione per comunicare il diritto alla riduzione IMU del 25% prevista nel caso di immobili locati a canone concordato.

Agevolazioni per le abitazioni cedute in comodato

Riduzione del 50% della base imponibile

Per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti di primo grado in linea retta (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, è prevista la riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il comodatario deve avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altre abitazioni in Italia (per intero o in parte), con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Dall'anno 2019 l'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Il contribuente che, oltre all'abitazione ceduta in comodato e all'eventuale sua abitazione principale ubicata nello stesso Comune, possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa, mantiene il diritto ad applicare l'agevolazione.

Il comodato è un contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detta

comodatario, un bene immobile o mobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo. E' possibile applicare l'agevolazione IMU dalla data della stipula del contratto che può avere sia forma verbale che scritta.

Aliquota agevolata 0,76%

E' confermata per l'anno 2019 l'aliquota agevolata già prevista negli scorsi anni relativamente all'abitazione (ed alle pertinenze ammesse) concessa in uso gratuito ai parenti ed affini di 1° grado in linea retta che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il soggetto passivo di imposta non sia titolare del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sull'immobile destinato a propria abitazione principale e che non goda già della medesima agevolazione relativamente ad un'ulteriore abitazione.

L'aliquota agevolata 0,76% spetta se il contribuente che cede l'appartamento al familiare non possiede la propria abitazione principale ed è applicabile limitatamente ad una sola abitazione ceduta al parente o affine di primo grado che la utilizza come abitazione principale.

Per l'applicazione dell'aliquota agevolata 0,76% non è richiesta la registrazione del comodato.

Il contribuente che ha i requisiti per potere fruire di tutte e due le agevolazioni applicherà l'aliquota ridotta alla base imponibile dimezzata.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'aliquota ridotta dello 0,76% presentando la dichiarazione delle aliquote entro il 16 dicembre 2019.

Non è invece necessario presentare nessuna dichiarazione per comunicare il diritto alla riduzione della base imponibile al 50%.

Il valore degli immobili

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.

Il valore dei fabbricati

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al Catasto dei Fabbricati, alla

quale sia attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale.

Il valore dei fabbricati è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio 2019, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

Fabbricati di interesse storico

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in uno stato di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;

in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

L'inagibilità dell'immobile deve essere conseguenza di un accadimento imprevisto o casuale; non sono pertanto, in nessun caso, da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Il valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio 2019, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Bologna, classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale.

Sono inoltre esenti dall'IMU indipendentemente dalla loro ubicazione, i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

Il valore delle aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2019 determinato 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.

Aliquote IMU 2019

Il Comune di Bologna ha deliberato le seguenti aliquote per l'anno 2019:

<u>0,6 per cento</u> (6 per mille)	relativamente alle unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale dei soggetti passivi persone fisiche. L'aliquota si applica anche agli immobili A/1, A/8 e A/9 che ai fini IMU sono equiparati all'abitazione principale;
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	<p>relativamente alle unità immobiliari (ed alle pertinenze ammesse) interamente locate - alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori (*) - dal soggetto passivo di imposta a:</p> <ul style="list-style-type: none">• persone fisiche che le utilizzano come abitazione principale;• studenti universitari, non residenti nel Comune, iscritti ad un corso di laurea, ad un diploma universitario o ad una specializzazione post laurea presso l'Università degli Studi di Bologna;• lavoratori, non residenti nel Comune di Bologna o in comuni confinanti, che svolgono stabilmente la propria attività lavorativa nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti. <p>La presente aliquota può essere applicata anche nel caso in cui il locatario sia parente di primo grado della persona che utilizza l'immobile come abitazione principale ovvero dello studente o lavoratore fuori sede;</p> <p>(*) Rientrano tra questi contratti quelli concordati di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.</p>
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	relativamente all'abitazione (ed alle pertinenze ammesse) concessa in uso gratuito ai parenti ed affini di 1° grado in linea retta che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il soggetto passivo di imposta non sia titolare del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sull'immobile destinato a propria abitazione principale e che non goda già della medesima agevolazione relativamente ad un'ulteriore abitazione.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	relativamente agli immobili posseduti dagli enti non commerciali di cui all'art.73 comma 1 lett.c del nuovo T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n.917 nel nuovo testo risultante dal D.Lgs.12/12/2003 n.344) e destinati prevalentemente a spettacoli musicali e teatrali.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	relativamente alle sale cinematografiche del centro storico ed alle monosale della periferia della città di Bologna individuate nell'apposita delibera di attuazione delle politiche fiscali concordate nella convenzione siglata dal Comune di Bologna e l'A.N.E.C. in data 23/09/08 rep.n.206395.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	relativamente alle unità immobiliari possedute dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 460/1997.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	applicabile per tre anni, agli immobili posseduti e utilizzati direttamente ed esclusivamente dalle micro-piccolo-medio imprese (M.P.M.I.) di cui alla raccomandazione 2003/361/CE - recepita con D.M. Attività Produttive del 18/04/05 - che, successivamente alla data di approvazione del regolamento sulle aliquote IMU, abbiano avuto una crescita dimensionale, dovuta ad operazioni straordinarie societarie tramite fusione o incorporazione, a condizione che le società oggetto della fusione o incorporazione non fossero già di proprietà del medesimo soggetto giuridico.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	relativamente alle abitazioni concesse in uso a parenti di primo grado che, ai sensi dell'art.1 D.Lgs.99/04 e ss.mm., siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Segue

Aliquote IMU 2019:

0,76 per cento (7,6 per mille)	relativamente alle abitazioni, e pertinenze ammesse, direttamente locate agli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera C), del testo unico delle imposte sui redditi, e destinate a progetti finalizzati a dare una risposta ai bisogni abitativi di persone o famiglie senza dimora, a condizione che il canone di locazione sia inferiore o uguale al canone concordato applicabile in caso di locazione dell'immobile alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori.
aliquota ordinaria 1,06 per cento (10,6 per mille)	relativamente a tutti gli immobili non rientranti nelle sopra elencate fattispecie agevolative.

Dichiarazione delle Aliquote

Per l'applicazione delle aliquote previste:

- a) per l'abitazione (e le pertinenze ammesse) concessa in uso gratuito ai parenti ed affini di 1° grado in linea retta che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il soggetto passivo di imposta non sia titolare del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sull'immobile destinato a propria abitazione principale;
- b) per le unità immobiliari (e le pertinenze ammesse) interamente locate - alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori - dal soggetto passivo di imposta a persone fisiche che le utilizzano come abitazione principale, oppure a studenti universitari o a lavoratori fuori sede;
- c) relativamente agli immobili utilizzati direttamente ed esclusivamente da imprese che, successivamente alla data di approvazione del regolamento sulle aliquote IMU, abbiano avuto una crescita dimensionale dovuta ad operazioni straordinarie societarie tramite fusione o incorporazione, a condizione che le società oggetto di fusione o incorporazione non fossero già di proprietà del medesimo soggetto giuridico;
- d) relativamente alle abitazioni, e pertinenze ammesse, direttamente locate ad enti non commerciali e destinate a progetti finalizzati a dare una risposta ai bisogni abitativi di persone o famiglie senza dimora, a condizione che il canone di locazione sia inferiore o uguale al canone concordato applicabile in caso di locazione dell'immobile alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori;

il soggetto passivo di imposta deve presentare al Comune, entro il 16 dicembre 2019, una dichiarazione sottoscritta con l'indicazione dell'aliquota applicata e dell'ubicazione e degli identificativi catastali dell'immobile.

Per le unità immobiliari locate a soggetti che le utilizzano come abitazione principale alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, alla dichiarazione delle aliquote deve essere allegata:

- la copia del contratto di locazione a canone concordato se stipulato entro il 28 febbraio 2018;
- la copia dell'attestazione di rispondenza del contratto rilasciata da due delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, se il contratto di locazione è stato stipulato dal 1 marzo 2018.

La dichiarazione delle aliquote ha valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere inviata una nuova dichiarazione, attestante l'avvenuta variazione.

La dichiarazione delle aliquote può essere:

- consegnata direttamente all'ufficio IMU;
- spedita tramite raccomandata;
- inviata tramite fax al numero 051-7095076;
- scansionata e trasmessa tramite il servizio online disponibile all'indirizzo www.comunebo.it/infotributi;
- scansionata e trasmessa tramite PEC all'indirizzo: entrate@pec.comune.bologna.it;
- trasmessa collegandosi alla pagina web www.comune.bologna.it → Servizi on line → Tributi → Dichiarazioni Tributi (accedendo tramite credenziali FedERa ad alta affidabilità oppure SPID).

Immobili esenti da IMU

Sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti dallo Stato e gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti Enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Si applicano ad IMU, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

Periodo di possesso

L'IMU è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratto il possesso.

Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile ed al verificarsi delle condizioni previste per l'applicazione delle agevolazioni.

Conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'IMU che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Versamento

L'IMU deve essere versata in due rate, la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare entro il 17 giugno 2019, è pari 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni vigenti per l'anno 2018.

La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2019, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote 2019 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in un'unica soluzione entro il 17 giugno 2019.

Il versamento IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure l'apposito bollettino postale.

L'IMU dovuta per le abitazioni principali A1, A8 o A9, per gli altri fabbricati, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili, con esclusione dei fabbricati ad uso

produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve invece essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale o inferiore a 12 euro. Se l'importo da versare supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

I codici da utilizzare sono i seguenti:

Codice Comune di Bologna: A944

Codici Tributo:

3912	IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze – COMUNE;
3914	IMU per i terreni – COMUNE;
3916	IMU per le aree fabbricabili – COMUNE;
3918	IMU per altri fabbricati – COMUNE;
3925	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO;
3930	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - COMUNE.

Versamento enti non commerciali

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima, a conguaglio dell'imposta dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Versamento omesso o tardivo

Chi non versa l'imposta, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto alle sanzioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. 471/1997.

Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento.

Ravvedimento

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

Ravvedimento per omesso versamento

- Nel caso di versamento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica la **sanzione dello 0,1 %** per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,5 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 31° ed il 90° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,67 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 91° giorno successivo alla scadenza ed il termine previsto per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno in cui l'imposta doveva essere versata (entro il 31 dicembre 2019 per l'anno 2018), si applica la **sanzione del 3,75 %** del tributo omesso oltre agli interessi legali (*).

Perché si perfezioni il ravvedimento è necessario che entro il termine previsto avvenga il pagamento dell'imposta o della differenza di imposta dovuta, degli interessi legali sull'imposta (*), maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito e della sanzione sull'imposta versata in ritardo.

Adempimento spontaneo tardivo

Successivamente al termine previsto per il ravvedimento, per il Comune di Bologna, il tardivo versamento può essere sanato ricorrendo all'adempimento spontaneo tardivo, previsto del regolamento delle entrate comunali, aggiungendo all'imposta dovuta la **sanzione del 9%** (in misura fissa) e gli interessi legali sull'imposta. Anche in questo caso occorre barrare la casella "ravv." sul modello F24 di pagamento.

La disposizione sull'adempimento spontaneo tardivo, che è possibile fino a che l'omesso pagamento non viene contestato dall'ufficio (anche se per una diversa annualità d'imposta), è contenuta nell'articolo 29 del regolamento delle entrate comunali e della relativa riscossione.

(*) Saggio degli interessi legali:

0,3%	dal 01/01/2018 al 31/12/2018	D.M. 13/12/2017
0,8%	dal 01/01/2019	D.M. 12/12/2018

Dichiarazione IMU

Con la dichiarazione IMU il contribuente mette a conoscenza il Comune di quelle variazioni, oggettive o soggettive, da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione non deve essere presentata quando è relativa ad eventi conoscibili dal Comune in quanto rilevabili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate o dell'Anagrafe comunale.

Per conoscere i casi per cui deve essere presentata la dichiarazione IMU è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello, approvate con D.M. il 30 ottobre 2012.

Si evidenziano, di seguito, a titolo esemplificativo, i casi di variazione per i quali la dichiarazione IMU deve essere presentata al Comune di Bologna:

- per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (ai fini dell'applicazione dei benefici IMU previsti per questi fabbricati, la dichiarazione deve essere presentata, a pena di decadenza dei benefici stessi, entro il termine ordinario di presentazione delle dichiarazioni IMU);

- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per gli atti relativi ad aree fabbricabili; per i terreni agricoli divenuti area edificabile; per l'area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per gli immobili esenti, ai sensi della lett. c) e della lettera i), comma 1, art. 7 del D.Lgs. 504 del 1992;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);

- per gli immobili assegnati dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- per l'immobile che beneficia delle agevolazioni per l'abitazione principale, e relative pertinenze, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale;
- per l'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, non locata o data in comodato d'uso;
- per gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

La dichiarazione IMU non deve invece essere presentata:

- per comunicare il diritto alla riduzione di aliquota in quanto il Regolamento IMU del Comune di Bologna prevede un apposito modello per comunicare il diritto all'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria;
- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti Notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.

- per comunicare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per comunicare il diritto all'applicazione della riduzione di imposta del 25% per gli immobili locati a canone concordato,

Nei casi previsti la dichiarazione dovrà essere presentata all'Unità Intermedia Entrate - Area Finanza del Comune di Bologna, ufficio IMU, Piazza Liber Paradisus 10 - o spedita tramite raccomandata al medesimo ufficio, oppure inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo:

entrate@pec.comune.bologna.it

entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni.

La dichiarazione IMU avrà effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati.

Contatti

Per informazioni è possibile rivolgersi all'ufficio IMU-TASI presso l'Unità Intermedia Entrate - Area Finanza del Comune di Bologna - Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A, nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle 12,30 e giovedì dalle 14,30 alle 16,30 - telefono: 051/2193690, 051/2193471.

Infotributi online: è possibile inviare richieste di informazioni collegandosi al seguente link www.comunebo.it/infotributi.

Riepilogo degli immobili soggetti all'IMU e alla TASI nel Comune di Bologna per l'anno 2019

Immobile	TASI	IMU
Abitazione principale e fattispecie equiparate	NO	Solo se cat. A1, A8 o A9
Terreni agricoli	NO	SI
Aree fabbricabili	NO	SI
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	SI	NO
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993.	SI	NO
Tutti gli altri immobili	NO	SI

Calcolo dell'IMU 2019

ABITAZIONE PRINCIPALE, se appartenente alle categorie catastali A1, A8 o A9

$$\begin{array}{c}
 \text{rendita catastale} \\
 \text{dell'abitazione e delle} \\
 \text{eventuali pertinenze} \\
 \text{rivalutata del 5\%}
 \end{array}
 \times 160 =
 \begin{array}{c}
 \text{valore catastale} \\
 - \\
 \text{base imponibile}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{aliquota}
 \end{array}
 : 100 =
 \begin{array}{c}
 \text{Imposta annua da rapportare alla quota di} \\
 \text{possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di} \\
 \text{possesso espresso in mesi (viene considerato} \\
 \text{mese intero un periodo di almeno 15 giorni)}.
 \end{array}
 -$$

$$\begin{array}{c}
 \text{detrazione di imposta}
 \end{array}
 =$$

$$\begin{array}{c}
 \text{IMU DOVUTA}
 \end{array}$$

(*) La detrazione di imposta per l'abitazione principale e per le eventuali pertinenze ammesse, di Euro 200, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

ALTRI FABBRICATI

$$\begin{array}{c}
 \text{rendita catastale} \\
 \text{dell'immobile} \\
 \text{rivalutata del 5\%}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{moltiplicatore} \\
 (**)
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{valore catastale} \\
 - \\
 \text{base imponibile}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{aliquota}
 \end{array}
 : 100 =
 \begin{array}{c}
 \text{IMU dovuta da rapportare alla quota di} \\
 \text{possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di} \\
 \text{possesso espresso in mesi (viene considerato} \\
 \text{mese intero un periodo di almeno 15 giorni)}.
 \end{array}$$

(**) I Moltiplicatori da applicare alle rendite rivalutate per ottenere la base imponibile sono:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

N.B.

- per i fabbricati inagibili o storici è prevista la riduzione della base imponibile del 50% (informazioni a pag. 5 della guida);
- per le abitazioni cedute in comodato a genitori o figli, alle condizioni indicate a pag. 4 della guida, la base imponibile è ridotta del 50%;
- per gli immobili locati a canone concordato è prevista la riduzione di imposta del 25% (informazioni a pag. 3 della guida).

TERRENI AGRICOLI

$$\begin{array}{c}
 \text{reddito dominicale} \\
 \text{del terreno} \\
 \text{rivalutato del 25\%}
 \end{array}
 \times 135 =
 \begin{array}{c}
 \text{Valore catastale} \\
 \text{del terreno}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{aliquota}
 \end{array}
 : 100 =
 \begin{array}{c}
 \text{IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se} \\
 \text{inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi} \\
 \text{(viene considerato mese intero un periodo di almeno 15} \\
 \text{giorni)}.
 \end{array}$$

Esenzioni per i terreni agricoli: sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina secondo i criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Bologna, classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale.

Sono inoltre esenti dall'IMU indipendentemente dalla loro ubicazione: i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

AREE FABBRICABILI

$$\begin{array}{c}
 \text{valore venale del terreno}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{aliquota}
 \end{array}
 : 100 =
 \begin{array}{c}
 \text{IMU dovuta da rapportare alla quota ed al periodo di possesso}
 \end{array}$$

L'imposta dovuta per le abitazioni principali A1, A8 o A9, per gli altri fabbricati con esclusione di quelli ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D deve essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

Gli interessati possono rivolgersi per informazioni all'ufficio IMU-TASI presso l'Unità Intermedia Entrate – Area Finanza del Comune di Bologna - Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A, nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle 12,30 e giovedì dalle 14,30 alle 16,30 - telefono: 051/2193690, 051/2193471. E' possibile inviare online richieste di informazioni sull'imposta tramite il servizio disponibile all'indirizzo: www.comunebo.it/infotributi.

