



INFORMATIVA IUC

Imposta Municipale Propria (IMU)

ACCONTO ANNO 2018



SOGGETTI IMU

L'imposta è dovuta dai **PROPRIETARI** e dai **TITOLARI DI DIRITTI REALI (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie)** per gli immobili posseduti nel territorio comunale.

Nel caso di:

- **LOCAZIONE FINANZIARIA:** il contribuente è il soggetto locatario;
- **CONCESSIONE AREE DEMANIALI:** il contribuente è il concessionario.

RICORDA:

- **COMODATO USO GRATUITO - Riduzione della base imponibile IMU del 50%** per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale.
- **CANONE CONCORDATO - Riduzione dell'IMU al 75%** per gli Immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 431/98. L'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%.
- **TERRENI AGRICOLI – Esenzione dall' IMU** dei terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola.

Per maggiori dettagli 2018, si rimanda al paragrafo "**Chiarimenti IMU 2018**"

ACCONTO IMU 2018

L'acconto IMU non si applica ai seguenti immobili:

- abitazione principale e relative pertinenze**, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Dal 1° gennaio 2016, le abitazioni principali e relative pertinenze sono **escluse anche dal pagamento della TASI**;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite dai soci assegnatari ad abitazione principale e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. Dal 1° gennaio 2016, tale fattispecie è **esclusa anche dalla TASI**;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008. A tale fattispecie **non si applica la TASI**;
- casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Dal 1° gennaio 2016, tale fattispecie è **esclusa anche dalla TASI**;
- 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Dal 1° gennaio 2016, tale fattispecie è **esclusa anche dalla TASI**.
- fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557/93. A tale fattispecie **si applica la TASI**;

- G. fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. A tale fattispecie **non si applica la TASI**;
- H.** unità immobiliare, non classificata nelle categorie A/1, A/8 e A/9, 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. Dal 1° gennaio 2016, tale fattispecie è **esclusa anche dalla TASI**;
- I. Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola (dal 1° gennaio 2016).** A tale fattispecie **non si applica la TASI**.

Per gli immobili di cui alle lettere B), C), E), G) l'art. 5-bis del D.L. n. 102/2013, convertito nella Legge n. 124/2013, prevede che - al fine di godere dell'esenzione dal pagamento dell'IMU - vi sia **l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo** attestante il possesso dei requisiti e gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica, pena la decadenza dal beneficio.

ABITAZIONE PRINCIPALE: ai fini IMU per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica** unità immobiliare, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.

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 per **un solo immobile** (è dovuta la presentazione della dichiarazione IMU).

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE: n. 1 unità immobiliare al massimo per ciascuna delle seguenti categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, così come definite dall'art.817 del c.c.

FABBRICATI RURALI: l'art. 1, comma 708, della Legge n. 147/2013 ha stabilito la non applicazione dell'IMU per i **fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile**.

PER TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI:

L'imposta annua si versa in due rate: la prima **entro il 18 giugno** e la seconda **entro il 17 dicembre 2018**.

Il versamento della prima rata è eseguito **sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente**.

Il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, **con eventuale conguaglio sulla prima rata versata**, sulla base delle **aliquote deliberate nell'anno 2018**.

BASE IMPONIBILE

Di seguito si riporta l'elenco dei moltiplicatori da utilizzare per il calcolo dell' IMU 2018.

FABBRICATI: la base imponibile si ottiene incrementando la rendita catastale dell'immobile del 5% ed utilizzando 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 (uffici);
- **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 nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- **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.

Il valore imponibile è ridotto del 50% per i seguenti immobili:

- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
- **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004. La presente riduzione **non si cumula** con la riduzione di cui al punto precedente.

- **N.B. Fabbricati**, fatta eccezione per quelli classificati in A/1, A/8 e A/9, **concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado** che li utilizzano come abitazione principale, se sussistono le condizioni elencate nel paragrafo **“Chiarimenti IMU 2018”**.

AREE FABBRICABILI: il valore imponibile è costituito dal valore di mercato dell'area all'01/01/2018. Un'area è da considerare fabbricabile se è utilizzata ovvero è utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione. Per la determinazione del valore delle aree, si veda quanto disposto dall'art. 2 del Regolamento IMU comunale.

TERRENI AGRICOLI: la base imponibile si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a **135**.

QUOTA STATALE (art. 1, comma 380, lettera f) della Legge n. 228/2012)

ATTENZIONE. Nel 2018 l'IMU di **tutti gli immobili (abitazioni principali, seconde case, negozi, uffici, aree fabbricabili, ...)** deve essere **interamente versata al Comune**, ad eccezione dell'IMU sugli immobili **classificati nel gruppo catastale D**.

Per i fabbricati di categoria D occorrerà versare allo Stato l'imposta dovuta in base all'aliquota dello 0,76% (codice tributo 3925) e al Comune l'imposta dovuta in base alla maggiorazione di aliquota prevista per i fabbricati del gruppo D (codice tributo 3930). **Per il Comune di Piacenza, la maggiorazione di aliquota è pari allo 0,2% per tutti i D, tranne per i D/5 per i quali la maggiorazione è dello 0,3%.**

CODICI TRIBUTO e VERSAMENTO

Di seguito si riportano i codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'IMU 2018 con modello F24 – Codice Comune **G535**:

- Codice 3912 – abitazione A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze – **Comune**
- Codice 3914 – terreni agricoli - **Comune**
- Codice 3916 – aree fabbricabili – **Comune**
- Codice 3918 – altri fabbricati (esclusi i fabbricati classificati nel gruppo D) – **Comune**
- Codice 3925 – immobili classificati nel gruppo D – **Stato**
- Codice 3930 – immobili classificati nel gruppo D – **incremento Comune**

ATTENZIONE.

Il codice **3925** dovrà essere utilizzato per versare allo Stato l'imposta derivante dall'applicazione dell'aliquota dello 0,76% agli immobili D; il codice **3930** dovrà essere utilizzato per versare al Comune il maggior gettito IMU derivante dall'aumento dell'aliquota oltre lo 0,76%.

Il versamento IMU si effettua in due rate:

- **acconto entro 18 giugno 2018**
- **saldo entro 17 dicembre 2018**

Il pagamento dell'imposta 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. Poiché a **ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24.**

Il versamento IMU non è dovuto qualora l'imposta complessiva per l'anno sia uguale o inferiore ad € 12,00 (vedasi art. 6 del Regolamento IMU).

Per le modalità di versamento dell'IMU per i contribuenti residenti all'estero, vedasi il Comunicato Stampa n.68 del 31/05/2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (si ricorda che il contribuente AIRE è tenuto ad inoltrare al Comune le copie dei bonifici bancari attestanti il pagamento dell'IMU).

Gli **enti non commerciali**, ai sensi dell'art. 1, comma 721, della Legge n. 147/2013, versano l'IMU in **tre rate**:

- le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate **entro il 18 giugno ed il 17 dicembre 2018**;
- l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata **entro il 186 giugno dell'anno successivo** a quello cui si riferisce il versamento.

ALIQUOTE

Come previsto dall'art. 13, comma 13-bis del D.L. n. 201/2011, **il versamento dell'acconto IMU è eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.**

Pertanto, di seguito, si riportano le aliquote approvate nel 2015 dal Comune di Piacenza con delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 28.05.2015. Le stesse aliquote sono state **confermate** per il 2018 con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18 dicembre 2017, ad eccezione delle unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, a disposizione del proprietario intendendosi per tali quelle sprovviste da almeno due anni di contratti attivi di fornitura di erogazione idrica, calore e gas per le quali l'aliquota è stata diminuita dall'1,06% allo 0,96%:

1. ALLOGGI ACER/ABITAZIONI PRINCIPALI	ALIQUOTA
Alloggi regolarmente assegnati dall'ACER.	0,48%
<p>Unità immobiliari, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, adibite ad abitazione principale dei soggetti passivi persone fisiche e relative pertinenze ammesse dalla legge.</p> <p>Vi rientrano anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'unità immobiliare, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, 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; 	0,60%
2. IMMOBILI LOCATI A CANONE LIBERO	
<p>Unità immobiliare, escluse le pertinenze, di proprietà di persone fisiche, locata con contratto registrato ad un soggetto che vi risiede anagraficamente e vi dimora abitualmente.</p> <p>Se il soggetto passivo di imposta ha concesso in locazione – con contratto avente caratteristiche di cui sopra – più di un immobile, potrà applicare la presente aliquota per <u>una sola</u> unità immobiliare (escluse le pertinenze) concessa in locazione.</p>	0,76%
3. IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO	
Unità immobiliari, escluse le pertinenze, di proprietà di persone fisiche, locate con contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98 (canone concordato) ad un soggetto che vi risiede anagraficamente e vi dimora abitualmente.	0,40%

<p>Unità immobiliari, escluse le pertinenze, di proprietà di persone fisiche, concesse in locazione agevolata, ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della Legge n. 431/98, a studenti universitari ed a lavoratori non residenti nel Comune di Piacenza o in comuni confinanti, i quali svolgono stabilmente la propria attività lavorativa in tali territori.</p>	<p>0,40%</p>
<p>Unità immobiliari, escluse le pertinenze, di proprietà di persone fisiche, concesse in locazione tramite l'“Agenzia dell'affitto per l'accesso sul mercato privato da parte delle categorie deboli” a titolo di abitazione principale con contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98.</p>	<p>0,40%</p>
<p>4. IMMOBILI CONCESSI AL COMUNE E ALLE ONLUS IN COMODATO GRATUITO</p>	
<p>Immobili concessi al Comune di Piacenza in comodato gratuito, dai soggetti indicati all'articolo 9, comma 8, del D. Lgs. n° 23/2011; ad esclusione delle unità immobiliari classificate nella categoria catastale D per le quali si applica l'aliquota dello 0,76%.</p>	<p>0,48%</p>
<p>Immobili concessi in comodato gratuito alle Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 460/97; ad esclusione delle unità immobiliari classificate nella categoria catastale D per le quali si applica l'aliquota dello 0,76%.</p>	<p>0,72%</p>
<p>L'esistenza dei contratti di cui ai punti 2, 3 e 4 dovrà essere autocertificata, ai sensi del DPR n. 445/2000, dal contribuente (vedasi paragrafo “Dichiarazioni e autocertificazioni”).</p>	
<p>5. IMMOBILI DEL SETTORE PRODUTTIVO</p>	
<p>Fabbricati di nuova costruzione e fabbricati oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, accatastati o da accatastare nelle categorie catastali D/1 (opifici) o D/7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale), per l'esercizio di attività industriali e/o artigianali e/o di servizio che vengano ad insediarsi per la prima volta sul territorio comunale.</p> <p>Tale aliquota si applicherà per due anni ai fabbricati i cui lavori di costruzione, o ristrutturazione ed ampliamento, siano ultimati dopo il 1° gennaio dell'anno antecedente a quello in corso ed a partire dall'effettiva utilizzazione del fabbricato per l'esercizio dell'attività industriale e/o artigianale e/o di servizio, attestata da visura del Registro Imprese presso la Camera di Commercio.</p> <p>L'attività industriale e/o artigianale e/o di servizio deve permanere per almeno due anni a partire dall'effettiva apertura. Se l'attività viene interrotta prima del biennio, l'impresa decade dal beneficio dalla data di cessazione dell'attività.</p> <p>I fabbricati di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, per aver diritto all'agevolazione in questione, devono essere posseduti ed utilizzati dal medesimo soggetto esercente la nuova attività, ovvero da altro soggetto giuridico che diventi proprietario dell'immobile che già fruisce di aliquota agevolata e che continui la stessa attività industriale e/o artigianale e/o di servizio.</p>	<p>0,76%</p>
<p>Per avere diritto all'agevolazione di cui al punto 5, il Rappresentante Legale dell'Impresa deve presentare una domanda all'Ufficio Comunale competente corredata dalla documentazione attestante i requisiti per godere dell'agevolazione. L'esame della domanda deve avvenire entro 60 giorni dalla presentazione. La modifica dei requisiti che consentono l'applicazione dell'agevolazione deve essere comunicata entro la scadenza del saldo d'imposta, presentando apposita dichiarazione.</p>	

6. IMMOBILI DELLE ONLUS	
Immobili direttamente utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dalle Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 460/97. (ad esclusione delle unità immobiliari classificate nella categoria catastale D).	0,48%
Immobili, di categoria catastale D , direttamente utilizzati e posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dalle Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 460/97.	0,76%
7. TERRENI AGRICOLI	
Terreni agricoli, esclusi i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola.	0,79%
8. IMMOBILI A DISPOSIZIONE	
Unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A/1 ad A/9 e relative pertinenze a disposizione del proprietario.	1,06%
Unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 a disposizione del proprietario.	0,96%
N.B. Per unità immobiliari a disposizione, si intendono quelle sprovviste da almeno due anni di contratti attivi di fornitura di erogazione idrica, calore e gas.	
9. AREE FABBRICABILI	
Aree fabbricabili	0,96%
10. ALTRI FABBRICATI	
Fabbricati diversi da quelli di cui ai punti precedenti.	0,96% (ALIQUOTA ORDINARIA)
Unità immobiliari classificate nella categoria catastale D/5	1,06%

DETRAZIONI PER ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, e A/9 nonché per le relative pertinenze, **si detraggono**, fino a concorrenza del suo ammontare, **€ 200,00** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Tale detrazione si applica anche:

- a) agli alloggi regolarmente assegnati dall'ACER;
- b) all'unità immobiliare, di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, 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.

Il Comune di Piacenza, con delibera di C.C. n. 56 del 18/12/2017, ha confermato la maggiorazione della detrazione pari ad € 50,00 (già prevista nel 2013) per **ciascun figlio diversamente abile di età superiore a ventisei anni** - dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale - con invalidità certificata pari al 100% con indennità di accompagnamento ai sensi

delle vigenti disposizioni normative. Per aver diritto alla maggiorazione della detrazione, il contribuente dovrà presentare, entro la data di scadenza della seconda rata dell'imposta annuale, una copia del certificato di invalidità e dell'accompagnamento. I contribuenti che hanno inviato la documentazione entro i termini indicati, possono tener conto della maggiore detrazione di € 50,00 per l'anno di riferimento e per quelli successivi, fatto salvo il possesso dei requisiti richiesti. L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere documentazione integrativa comprovante quanto dichiarato

DICHIARAZIONE IMU E AUTOCERTIFICAZIONI

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE AUTOCERTIFICAZIONI E DELLE DICHIARAZIONI IMU.

Termine. Le autocertificazioni e le variazioni dei dati contenute nelle stesse **dovranno** essere presentati **entro la scadenza del saldo di imposta**.

Modalità di presentazione.

Le autocertificazioni e le dichiarazioni IMU cartacee dovranno essere consegnate esclusivamente presso gli sportelli del **QUIC – Sportello Polifunzionale** (Viale Beverora, 57- piano terra) tutti i giorni dal lunedì al sabato, il martedì e il sabato solo su appuntamento.

Sul sito è stato messo a disposizione un servizio **“Autocertificazioni IMU”**, che consente al contribuente di compilare on-line in maniera guidata e controllata il proprio modello di richiesta di aliquota agevolata, stamparlo ed inviarlo all'ufficio tributi del Comune. Il servizio è disponibile in due modalità: per il tramite delle credenziali Federa oppure senza autenticazione.

DICHIARAZIONE IMU:

I soggetti passivi tenuti alla presentazione della dichiarazione IMU dovranno provvedere alla consegna della stessa **entro il 30 giugno** dell'anno successivo, utilizzando il modello approvato con apposito Decreto Ministeriale.

AUTOCERTIFICAZIONI:

Per godere dell'aliquota agevolata IMU prevista per le locazioni a canone libero ed a canone concordato, **l'esistenza di tali contratti dovrà essere autocertificata, ai sensi del D.P.R. n° 445/2000, dal contribuente compilando e consegnando apposito modulo**, predisposto dall'ufficio comunale competente e pubblicato sul sito internet del Comune, **entro la scadenza del saldo di imposta**, pena la non applicazione delle sopra indicate aliquote.

Nel caso di più contratti di locazione a canone libero già precedentemente autocertificati, il contribuente potrà godere del beneficio dell'aliquota ridotta per un solo immobile locato a canone libero, considerando gli altri (già comunicati) ad aliquota ordinaria.

Se non intervengono modificazioni, le autocertificazioni presentate negli anni precedenti hanno valore anche per gli anni successivi.

Se intervengono modificazioni riguardanti, per esempio, la tipologia di contratto di locazione, il numero di registrazione dello stesso ed il nominativo del locatario, dovrà essere presentata una nuova autocertificazione entro la scadenza del saldo dell'imposta.

Non dovrà essere presentata una nuova autocertificazione nel caso di rinnovo del contratto, se il locatario e il numero di registrazione del contratto rimangono gli stessi.

Si ricorda, a questo proposito, che:

- per le **locazioni**, l'aliquota agevolata **non riguarda le pertinenze**;
- **il beneficio dell'aliquota agevolata** per le locazioni decorre dal momento in cui il locatario acquisisce la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile oggetto di locazione;

CHIARIMENTI IMU 2018

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO

L'art. 1, comma 10, della Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016) stabilisce **la riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI** per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse **in comodato** dal soggetto passivo ai **parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come **abitazione principale**, a condizione che:

- il contratto sia **registrato**;
- il comodante possieda **un solo immobile** in Italia;
- il comodante **risiede anagraficamente, nonché dimora abitualmente nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione del 50% della base imponibile opera anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune **un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, a condizione che lo stesso non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dichiarazione IMU. Per godere della riduzione del 50% della base imponibile IMU, è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU **entro il 30/06/2019, a nulla rilevando le autocertificazioni presentate negli anni precedenti al Comune.**

Decorrenza dell'agevolazione e registrazione del contratto di comodato. Per i contratti di comodato in forma **scritta**, l'agevolazione decorre **dalla data del contratto di comodato**, tenendo presente che – per l'IMU – il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. Esempio: per beneficiare dell'agevolazione fin dal mese di gennaio 2018, il contratto di comodato doveva essere stipulato entro il 16 gennaio.

La registrazione dei contratti di comodato in forma scritta deve essere effettuata **entro 20 giorni dalla data di stipula dell'atto**, a norma dell'art. 13 D.P.R. n. 131/86.

Per i contratti di comodato **verbali**, la decorrenza dell'agevolazione si ha dalla **data di conclusione del contratto, anche se la registrazione – obbligatoria per usufruire dell'agevolazione - avviene dopo qualche mese.**

Per i contratti di comodato **verbali**, occorre effettuare la registrazione presentando all'Agenzia delle Entrate il modello 69.

Possesso di un solo immobile in Italia da parte del comodante. Il Ministero delle Finanze ha chiarito che il comodante **non deve possedere, anche in comproprietà, altri immobili ad uso abitativo** in Italia, mentre può possedere altri immobili diversi dall'abitazione (es. negozi, uffici, aree fabbricabili, terreni agricoli...).

Pertinenze. Nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile **unitamente a pertinenze**, a queste ultime si applicherà la riduzione del 50% della base imponibile **nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Immobile storico in comodato (diverso da A/1, A/8 e A/9). Il Ministero delle Finanze ha chiarito che opera **la doppia riduzione** della base imponibile e quindi il versamento va eseguito sul 25% della base imponibile, semprechè sussistano tutti i requisiti per godere della riduzione del 50% della base imponibile.

Tasi a carico del comodatario e del comodante nel caso in cui sussistano i requisiti per la riduzione. Il comodatario **non versa la TASI**, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato. Il comodante verserà la TASI al 90%, una volta ridotta la base imponibile del 50%.

Comodato tra comproprietari. In caso di comproprietà di un immobile tra più soggetti, parenti in linea retta di primo grado, il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo di essi **fa sì che, per la sola quota concessa in comodato, il proprietario possa godere del diritto alla riduzione del 50% della base imponibile** al verificarsi di tutte le altre condizioni previste per l'agevolazione.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

L'art. 1, comma 53, della Legge n. 208/2015 stabilisce **la riduzione dell'imposta IMU al 75%** per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/98.

La riduzione IMU vale sia per le unità immobiliari locata a canone concordato per le quali sussistono le condizioni per l'applicazione dell'aliquota IMU del 4 per mille, che per gli immobili locati a canone concordato per i quali è applicabile l'aliquota del 9,6 per mille.

Pertinenze. La riduzione IMU al 75% **riguarda anche le pertinenze dell'immobile concesso in locazione a canone concordato, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, purché le stesse **siano comprese**, unitamente all'immobile, **nel contratto di locazione stipulato ai sensi della legge n. 431/98.**

Si ricorda che l'aliquota agevolata del 4 per mille è applicabile **solo all'unità immobiliare locata** ai sensi della Legge n. 431/98, mentre **alle pertinenze si applica l'aliquota del 9,6 per mille.**

Autocertificazioni e dichiarazioni IMU.

Per godere della riduzione al 75% dell'IMU, è necessario presentare la dichiarazione IMU **entro il 30 giugno 2019 solo per gli immobili locati a canone concordato ai quali sia applicabile l'aliquota IMU del 9,6 per mille.**

In sede successiva, verranno forniti maggiori dettagli sulle informazioni che dovranno essere fornite nel modulo dichiarativo.

La dichiarazione IMU, invece, **non dovrà essere presentata** nel caso di immobili a canone concordato per i quali il contribuente **presenti nell'anno 2018, o abbia già presentato** negli anni precedenti, **l'autocertificazione per godere dell'aliquota agevolata IMU del 4 per mille** (di cui al paragrafo "Dichiarazione IMU e autocertificazioni") e la stessa sia ancora valida.

TERRENI AGRICOLI

L'art. 1, comma 10, della Legge n. 208/2015 stabilisce **l'esenzione IMU** per i terreni agricoli **posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004 iscritti alla previdenza agricola.**

CALCOLO ACCONTO IMU 2018

Sul sito del Comune di Piacenza www.comune.piacenza.it, alla sezione IMU, è disponibile un sistema di calcolo guidato per l'acconto 2018, con la compilazione automatica e la stampa del modello F24.