

Settore Finanziario - Servizio Tributi

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

CASOLA VALSENIIO



GUIDA INFORMATIVA

2024



Le aliquote e detrazioni da applicare per il calcolo IMU 2024 NON sono variate rispetto al 2023

NOVITÀ 2024

È stata incrementata l'aliquota del 8,3 per mille per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze date in locazione sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati).

Scadenze pagamento:

Acconto 17 giugno 2024

Saldo 16 dicembre 2024

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. 2 del 09/01/2024
- Regolamento IMU CC n. 38 del 15/09/2020
- Regolamento delle Entrate Tributarie comunali CC n. 8 del 22/02/2024



Calcolo IMU24

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 2024.

<https://www.riscotel.it/calcoloimu/?comune=B982>

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 2024 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. È bene consultare attentamente le pagine informative presenti sul sito internet del Comune.

MODALITA' e SCADENZE VERSAMENTO 1^ rata 17 giugno 2024 - 2^ rata al 16 dicembre 2024

L'IMU deve essere versata in due rate con apposito modello F24, con scadenza il 17 giugno 2024 per l'acconto e il 16 dicembre 2024 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 17 giugno 2024.

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 (0,30%) desunta dalla differenza tra l'aliquota vigente (1,06%) e lo 0,76% riservato allo Stato.

Si ricorda che il codice catastale del comune di CASOLA VALSENIO è B982

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 04W0760113100000015021488 BIC: BPPIITRRXXX per la quota spettante al COMUNE sul conto Bankitalia: codice Bic: BITAITTREN. 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 Casola Valsenio è di € 12,00 riferito al tributo DOVUTO per l'intero anno di imposta.

ALIQUOTE e DETRAZIONE in vigore anno 2024 rif. Atto CC N. 2 DEL 09/01/2024:

IMU: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA	Detrazi one Euro	ALIQUOTE IMU
Per le aree fabbricabili e per tutte le unità immobiliari non comprese nei punti seguenti e ogni altra fattispecie non riconducibile in quelle espressamente sottoelencate (esempio: unità immobiliari adibite ad abitazioni e relative pertinenze non locate e/o non occupate stabilmente ovvero tenute a disposizione, ovvero locate a libero mercato).		10,6 per mille Aliquota ordinaria

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei contribuenti classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (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;	200,00	6 per mille
Unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria) 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 ed a condizione che venga esibita entro il termine del pagamento della rata a saldo, apposita dichiarazione, su modello predisposto dal Comune, unitamente a copia del contratto regolarmente registrato per le nuove locazioni, copia del modello attestante la registrazione annuale per i contratti in essere e copia dell'attestazione di conformità del contratto. Le eventuali variazioni (rinnovi, cessioni, risoluzioni, etc.) devono essere necessariamente comunicate entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo.		8,3 per mille (Imposta ridotta al 75% Art. 1, commi 53 e 54 L. 208 /2015)
Per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133		0 per mille
TERRENI AGRICOLI Il Comune di CASOLA VALSENIO è classificato nell'Elenco ISTAT come "COMUNE MONTANO" per cui i TERRENI non pagano IMU.		Esenti
BENI MERCE - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e purché non siano locati.		Esenti

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 terreni agricoli che siano posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola sono esenti ai fini IMU. **Il Comune di CASOLA VALSENIO è classificato nell'Elenco ISTAT come "COMUNE MONTANO" per cui i TERRENI non pagano IMU.**

Codici tributo

Tipologie di immobili IMPONIBILI IMU:	Codici Tributo IMU	Codice catastale Casola Valsenio
Abitazioni principali, SOLO se iscritte nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze	3912	B982
Fabbricati strumentali agricoli come definiti dal co.8 art. 13 DL 201/2011 convertito in Legge 214/2011	3913	B982
Terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai CD e IAP	3914	B982
Aree fabbricabili	3916	B982
ALTRI fabbricati	3918	B982
Immobili gruppo catastale D (per l'IMU ad aliquota base spettante allo Stato 7,6 per mille)	3925 Stato	B982
Immobili gruppo catastale D (per l'eccedenza di aliquota spettante al Comune)	3930 Comune	B982

LA DICHIARAZIONE IMU

Le variazioni intervenute nel corso del 2023 dovranno essere dichiarate entro il 01 luglio 2024.

Le variazioni intervenute nel corso del 2024 dovranno essere dichiarate entro il 30 giugno 2025.

Per scaricare il modello e le istruzioni della dichiarazione:

<https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/.galleries/Documenti/Fiscalita-locale/Modello-dichiarazione.pdf>

Si ricorda inoltre che:

È prevista la riduzione del 50 per cento 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).

Si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati in situazione di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 3 comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del vigente regolamento edilizio. Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Inoltre, **non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognatura).**

*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 una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato,** rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.*

Il modulo per l'autocertificazione è scaricabile dal sito internet del Comune.

È prevista l'aliquota ridotta al 75 per cento:

- per le unità immobiliare concesse in locazione sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'art. 2 co. 3 e 4 L.431/98 (contratti concordati) .
1. **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 in mancanza di residenza anagrafica del locatario.**



NOVITÀ 2024

2. **Aliquota del 8,3 per mille, ridotta per legge al 75%→ aliquota 6,22**, per le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale risultante dalla residenza anagrafica del locatario

Tale aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno e a condizione che venga esibita entro il termine del pagamento della rata a saldo apposita dichiarazione, su modello predisposto dal Comune di Casola Valsenio, unitamente a copia del contratto regolarmente registrato per le nuove locazioni, copia del modello attestante registrazione annuale per i contratti in essere e copia dell'attestazione di conformità del contratto. Le eventuali variazioni (cessioni, risoluzioni, etc.) devono essere necessariamente comunicate entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo.

Per queste tipologie di contratti sono necessaria le attestazioni di rispondenza del contratto a quanto previsto dal DM 16/01/2017, come definita dall'accordo territoriale, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali IMU.

N.B. Per coloro che negli anni precedenti hanno già consegnato la comunicazione e non hanno subito variazioni, si intende già assolto l'obbligo di dichiarazione.

Per informazioni:

SERVIZIO TRIBUTI CASOLA VALSENI0 – VIA ROMA 50

TEL 0546 976518 - 329 2107839

e-mail: tiziana.certosa@romagnafaentina.it