



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

COMUNE DI RAVENNA

NOTA INFORMATIVA SALDO 2016

"IMU"

NOVITA' 2016

Si informa che la Legge di Stabilità 2016 (L. 28/12/2015 n. 208) ha introdotto le seguenti novità ai fini IMU:

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO D'USO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA FINO AL 1° GRADO - RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE IMU

E' stata prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori - figli) che la utilizzano come abitazione principale quando sussistano le seguenti condizioni:

- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il soggetto passivo deve possedere un solo immobile in Italia (ad uso abitativo);
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, purché non sia accatastato nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9;
- l'agevolazione non si applica alle abitazioni catastalmente classificate nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9;
- il soggetto passivo è tenuto alla presentazione della dichiarazione IMU.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO - RIDUZIONE DEL 25% DELL'IMPOSTA DOVUTA

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 431/98 Art. 2 commi 3 e 4, l'imposta, determinata applicando l'aliquota IMU stabilita dal Comune, è ridotta del 25%.

TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DIRETTAMENTE - ESENZIONE

I terreni agricoli che siano posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola sono esenti ai fini IMU.

ALIQUEUTE "IMU" 2016

Per l'anno 2016 il Comune di Ravenna ha lasciato invariate le aliquote e detrazioni IMU stabilite per l'anno 2015.

Per l'anno 2016 le aliquote e detrazioni sono pertanto quelle approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 49255 del 14/04/2014:

Aliquota ordinaria: 1,06% per tutti gli immobili ad eccezione di quelli compresi nei punti seguenti:

- **Abitazione principale e relative pertinenze, categorie catastali A/1-A/8-A/9: Aliquota 0,60%**

Ai sensi dell'art. 13 c. 2 del D.L. 201/11, 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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, 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.

- **Alloggi regolarmente assegnati dagli ex Istituti Autonomi per le Case Popolari (attuali ACER) e relative pertinenze: Aliquota 0,50%;**
- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in locazione attraverso l'Agenzia per la Locazione gestita da ACER: Aliquota 0,50%;** L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno. I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate SpA, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente il possesso dei requisiti previsti. Eventuali successive variazioni (rinnovo, cessazione, ecc.) comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo.
- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in locazione con contratto regolarmente registrato: Aliquota 1,02%;**

L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno.

I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate spa, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente al possesso dei requisiti previsti. Resta valida la documentazione già presentata in passato in relazione alla medesima unità immobiliare, qualora permangano le stesse condizioni. Eventuali successive variazioni (rinnovo, cessazione...) comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo.

- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli) per uso abitazione principale: Aliquota 1,02%;**

L'aliquota va applicata in relazione al periodo dell'anno in cui permane tale condizione.

I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate spa, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, comunicazione sulla modulistica appositamente predisposta, inerente il possesso dei requisiti previsti. Eventuali successive variazioni comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo.

- **Unità immobiliari concesse in locazione, a titolo di abitazione principale e relative pertinenze, sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'art. 2 commi 3 e 4 della Legge n. 431/98 (contratti concordati): Aliquota 0,96%**

L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno.

I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate spa, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente al possesso dei requisiti previsti. Resta valida la documentazione già presentata in passato in relazione alla medesima unità immobiliare, qualora permangano le stesse condizioni. Eventuali successive variazioni (rinnovo, cessazione...) comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo.

- **Fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D: Aliquota 1,00%, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e degli immobili relativi ad impianti per la produzione di energia da fonti non rinnovabili, per i quali si prevede l'applicazione dell'aliquota ordinaria (1,06%);**

- **Terreni agricoli : Aliquota 1,00% per i terreni non condotti direttamente.**

FATTISPECIE ESENTATE DALL'APPLICAZIONE DELL'IMU

- **Abitazione principale e pertinenze della stessa**, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, nonché degli immobili assimilati ad abitazione principale per norma di legge o regolamentare.

- **Abitazione posseduta da italiani residenti all'estero (AIRE) pensionati**

La Legge n. 80 del 23 maggio 2014, all'art. 9 bis, modificando l'art. 13, comma 2 del DL 201/11, ha previsto, con decorrenza 2015, di considerare direttamente adibita ad abitazione principale, quindi assoggettata a TASI, una sola unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti nell'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (AIRE), purché questi siano già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza (dal 2016 esente TASI).

Nel caso in cui il cittadino iscritto all'AIRE non sia già pensionato nel paese di residenza l'immobile è soggetto a IMU con aliquota ordinaria.

- **Unità immobiliari possedute 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;

- **Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

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;

- **Casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, 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'articolo [28, comma 1](#), del [decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139](#), dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

- **Fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 13, comma 8, del DL 201/2011;

- **"Immobili merce"**: fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (soggetti a TASI).

SCADENZA VERSAMENTO E MODELLO F24

SCADENZA ACCONTO: 16 GIUGNO 2016

Il versamento va effettuato in misura pari al 50 per cento di quanto dovuto per l'intero anno 2016, utilizzando le aliquote stabilite dal Comune per l'anno 2015.

SCADENZA SALDO: 16 DICEMBRE 2016

Il versamento a saldo va fatto a conguaglio per l'intero anno, utilizzando le aliquote deliberate per l'anno 2016 (stesse aliquote e detrazioni stabilite per l'anno 2015).

Il pagamento deve essere fatto dal soggetto passivo in proporzione alla quota ed al periodo di possesso per l'anno stesso.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a Euro 12,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato, quando prevista, va effettuata avvalendosi del modello F24.

Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere inserito il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (per il Comune di Ravenna il codice ente è **H199**).

Per il versamento della prima rata va barrata la casella "Acc" (acconto), mentre per il saldo finale occorre barrare la casella "Saldo". In caso di ravvedimento la casella da barrare sarà "Ravv." In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

Il versamento dovrà essere effettuato utilizzando gli appositi codici tributo sotto elencati:

F24 - CODICI TRIBUTO	COMUNE	STATO
Abitazione principale e pertinenze cat. A/1-A/8-A/9	3912	
Terreni agricoli	3914	
Aree Fabbricabili	3916	
Altri Fabbricati	3918	
Fabbricati categoria D	3930	3925
Imu interessi da accertamento	3923	
Imu sanzioni da accertamento	3924	

OMESSO O TARDIVO VERSAMENTO

Il mancato versamento o il versamento oltre il termine di scadenza previsto, è soggetto ad una sanzione pari al 30 per cento del tributo omesso o tardivamente versato, secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 695, della Legge 147/2013.

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

RAVVEDIMENTO OPEROSO

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 nel caso in cui la violazione sia già stata contestata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza.

Perché il ravvedimento sia correttamente perfezionato è necessario che entro il termine previsto avvenga contestualmente il pagamento del tributo o della differenza di tributo dovuto, 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 sul tributo versato in ritardo.

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

Il D.Lgs. n. 158/2015 ha previsto la revisione del sistema sanzionatorio e la Legge di Stabilità 2016 ne ha previsto l'applicazione a far data dal 1° gennaio 2016.

- Nel caso di versamento in ravvedimento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica la sanzione dello 0,1% per ogni giorno di ritardo, oltre agli interessi legali (attualmente il saggio degli interessi legali è del 0,2% annuo);
- Nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza, 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° successivo alla scadenza, 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 relativa all'anno in cui l'imposta doveva essere versata (30 giugno 2017 per l'anno 2016) si applica la sanzione del 3,75% del tributo omesso oltre agli interessi legali.

NOTE DI CARATTERE GENERALE

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il **possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli** siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi IMU sono:

- **Il proprietario;**
- **Il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **Il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- **Il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali.
-

BASE IMPONIBILE

Il valore imponibile degli immobili è così determinato:

FABBRICATI

Fabbricati iscritti in catasto: il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, 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, 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**.

Fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto: possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili.

AREE FABBRICABILI

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, 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.

Si precisa che ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92 (applicabile anche in materia di Imposta Municipale Propria), in caso di utilizzazione edificatoria dell'area ovvero di interventi di ristrutturazione, costruzione, demolizione, ricostruzione, la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso di opera fino alla data di ultimazione dei lavori.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/01/2009 e n. 43 del 10/03/2011 il Comune di Ravenna ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di controllo e accertamento. Le delibere sono pubblicate integralmente sul sito internet www.ravennaentrato.it

Essendo intervenute nell'anno 2016 modificazioni relative agli strumenti urbanistici vigenti (RUE - POC) si consiglia di verificare la destinazione urbanistica delle proprie aree ed eventualmente consultare gli Uffici di Ravenna Entrate per informazioni sul valore da utilizzare ai fini IMU per l'anno 2016.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile dell'IMU è costituita dall'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, applicando i moltiplicatori previsti dall'art. 13 - comma 5 - del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge 214/2011 e successive modificazioni:

- coefficiente **135** per i terreni NON condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

RIDUZIONI

• FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42.

• FABBRICATI INAGIBILI

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 un degrado

fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), DPR 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), DPR 06 giugno 2001, n. 380) ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo presenta all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, allegando eventuale documentazione comprovante lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo dell'immobile. L'Ufficio provvederà ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo, che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva suddetta. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili, il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione di imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D.Lgs. n. 504/1992, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU in via continuativa, sempreché i fabbricati siano ancora in possesso dei requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come sopra definiti.

IMU - Quota Stato

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale "D" calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale deve essere versata utilizzando il codice tributo 3930.

Per tutti gli altri immobili il versamento va effettuato interamente al Comune, sulla base delle aliquote stabilite.

LA DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute

variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30/10/2012.

Pertanto, per le variazioni avvenute nell'anno 2016 la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno 2017.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione, sono stati disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in quanto compatibili.

INFORMAZIONI

Gli Uffici di Ravenna Entrate, in Via Magazzini Anteriori 1 - Ravenna, sono a disposizione per eventuali chiarimenti nei seguenti giorni ed orari di apertura:

o dal lunedì al venerdì: dalle ore 8.30 alle ore 13.30;

o il martedì e il giovedì apertura anche pomeridiana dalle ore 14.45 alle ore 16.30.

tel. 0544 424650 - 0544424611

fax: 0544 424612

sito: www.ravennaentrate.it

e-mail: imutasi@ravennaentrate.it

pec: postacert@pec.ravennaentrate.it

Ravenna, 21 ottobre 2016