



**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**  
**COMUNE DI RAVENNA**  
**NOTA INFORMATIVA SALDO 2020**  
**(AGGIORNATA AL 11 NOVEMBRE 2020)**

**RATA SALDO IMU 2020**  
**SCADENZA 16 DICEMBRE 2020**

Il saldo IMU 2020 dovrà essere corrisposto, come di consueto, entro il 16 dicembre 2020.

**"IMU"**  
**NOVITA' 2020 EMERGENZA COVID-19**

Si riportano di seguito i principali provvedimenti legislativi intervenuti nel corso dell'anno 2020 in tema di Imposta Municipale Propria collegati alla emergenza Covid-19:

**DECRETO RILANCIO**

Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 - articolo 177 "Esenzioni dall'imposta municipale propria - IMU per il settore turistico" convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77.

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, per l'anno 2020, non è dovuta la prima rata IMU per:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali (lett. a);

- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. b);

- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi o manifestazioni (lett. b-bis aggiunta in sede di conversione).

## DECRETO AGOSTO

Decreto Legge 14 agosto 2020, n. 104 - articolo 78 "Esenzioni dall'imposta municipale propria per il settore del turismo e dello spettacolo" convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata IMU per:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali (lett. a);

- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. b); con la Legge di conversione l'esenzione per le pertinenze degli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 si applica anche relativamente alla prima rata di cui all'art. 177 del Decreto Rilancio;

- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi o manifestazioni (lett. c);

- immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. d);

- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. e).

Per gli anni 2021 e 2022 (art. 78 comma 3) non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (IMU) per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate di cui alla citata lett. d).

## **DECRETO RISTORI (ATTENZIONE: NON ANCORA CONVERTITO IN LEGGE)**

Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137 - articolo 9 "Cancellazione della seconda rata IMU" in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, per l'anno 2020 non è dovuta la seconda rata IMU per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'Allegato 1 del suddetto decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

## **DECRETO RISTORI-BIS (ATTENZIONE: NON ANCORA CONVERTITO IN LEGGE)**

Decreto Legge 09 novembre 2020, n. 149 - articolo 5 "Cancellazione della seconda rata IMU" in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, per l'anno 2020 non è dovuta la seconda rata IMU per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'Allegato 2 del suddetto decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del Dpcm del 3 novembre 2020 e dell'articolo 30 del presente decreto.

PERTANTO SI PREGA DI FARE RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE DI FATTO AL MOMENTO DEL VERSAMENTO DEL SALDO.

Sul sito di Ravenna Entrate è disponibile il link per prendere visione degli allegati riportanti le attività interessate dalla esenzione.

*ATTENZIONE: Per una corretta individuazione degli immobili aventi diritto alle esenzioni di cui sopra è opportuno presentare agli uffici di Ravenna Entrate SpA, entro la data di pagamento della rata di saldo, il modulo di comunicazione appositamente predisposto dall'ufficio per le varie casistiche di esenzione e disponibile sul sito internet riportato in calce.*

<b>"IMU" NOVITA' 2020</b>
-------------------------------

Si informa che l'art. 1 - commi 738 e seguenti - della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 ha disciplinato ex novo l'applicazione della imposta municipale propria (IMU), in linea di continuità con il precedente regime normativo trattandosi di mera evoluzione normativa, come chiarito anche dal Ministero della Economia e delle Finanze con la circolare n. 1/DF del 18.03.2020, si segnalano le seguenti novità in essere dal 2020.

### **INTRODUZIONE FIGURA "GENITORE AFFIDATARIO" (in luogo dell'ex coniuge)**

E' stata prevista l'assimilazione all'abitazione principale della "casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso".

Si chiarisce quindi che la soggettività passiva dell'assegnatario opera solo se ci sono figli affidati. In caso contrario la soggettività segue i criteri ordinari; ciò significa che se l'immobile è di proprietà (in tutto o in parte) del coniuge non assegnatario, la quota del non assegnatario sarà imponibile, mentre quella dell'utilizzatore, laddove questi abbia residenza anagrafica e dimora nella casa medesima, sarà esente alla stregua di abitazione principale.

### **ELIMINAZIONE EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO (AIRE) PENSIONATI**

Non è stata riproposta la equiparazione ad abitazione principale per l'abitazione posseduta da italiani residenti all'estero (AIRE) pensionati e quindi non può ritenersi più applicabile l'esenzione, divenendo l'immobile oggetto di imposta.

### **AGEVOLAZIONE IMU ABITAZIONE PRINCIPALE PER ABITAZIONI IN COMUNI DIVERSI**

Nessuna agevolazione IMU spetta nel caso di due coniugi che abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in due abitazioni che insistono su due comuni diversi, in quanto nessuno dei due fabbricati può essere considerato abitazione principale (Cassazione sent. 20130 del 24/09/2020)

### **ABOLIZIONE DELLA TASI A FAR DATA DALL'ANNO 2020.**

L'articolo 1, comma 738, della legge n. 160/2019, ha disposto l'abolizione della TASI a far tempo dall'anno 2020. Con il sopra citato provvedimento normativo è stato disposto che gli immobili già assoggettati a TASI sino al 31/12/2019, siano sottoposti ad IMU regolata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019 a partire dal 1° gennaio 2020. L'aliquota deliberata dal Comune di Ravenna è sotto riportata.

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE IMU**

Il termine di presentazione della dichiarazione IMU 2020 è stato fissato al 30 giugno 2021.

Limitatamente invece ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019 il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020.

## ALIQUEUTE "IMU" 2020

Per l'anno 2020 il Comune di Ravenna ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 21/07/2020 le seguenti aliquote e detrazioni

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%, con applicazione della detrazione per abitazione principale fissata in Euro 200,00 annue

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.

### Detrazioni per abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200 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.

- 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 e i fabbricati concessi in locazione ad uso transitorio e relative pertinenze (art. 5, commi 1 e 2, e art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 contratti concordati - e D.M.16.01.2017): 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. Si rammenta che per i contratti concordati stipulati dal 12/10/2017 la necessità che il contratto sia fornito della attestazione di rispondenza al DM 16/01/2017;

- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado 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) e dal DM 16/01/2017: 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 per i contratti stipulati sino alla data del 11/10/2017 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. Per i contratti stipulati dal 12/10/2017 si rammenta la necessità che il contratto sia fornito della attestazione di rispondenza al DM 16/01/2017;

- **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%);**
  
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 - comma 3bis - del DL n. 557/1993 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/1994 e successive modificazioni: Aliquota 0,00% (azzeramento dell'aliquota come previsto dall'art. 1 - comma 750 - della Legge 160/2019);**
  
- **Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cosiddetti "beni merce"): Aliquota 0,25%;**
  
- **Terreni agricoli : Aliquota 1,00% per i terreni non condotti direttamente.**

#### **"IMU"**

#### **DISPOSIZIONI CHE SI CONFERMANO ANCHE PER L'ANNO 2020**

#### **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 una sola abitazione in Italia;
- 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

In caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

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

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

### **TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DIRETTAMENTE - ESENZIONE**

I terreni agricoli che siano posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, sono esenti ai fini IMU ai sensi dell'articolo 1, comma 743 della Legge 160/2019.

### **MODULISTICA PER ALIQUOTE AGEVOLATE**

Per le agevolazioni relative alle aliquote previste dal comune, permane comunque l'obbligo di presentare la comunicazione IMU relativa alla aliquota agevolata utilizzata tramite apposita modulistica, scaricabile dal sito - sezione Modulistica IMU o in alternativa copia del contratto.

<b>FATTISPECIE ESENTATE DALL'APPLICAZIONE DELL'IMU</b>
--

- **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.

Si informa che l'esenzione IMU è rivolta al nucleo familiare. Se due coniugi risiedono in comuni diversi, anziché nello stesso comune, non hanno diritto entrambi all'esenzione IMU sull'abitazione principale, poiché l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta al nucleo familiare, a meno che i due coniugi non risultino formalmente separati o divorziati. La Cassazione, con l'ordinanza 4166 del 19 febbraio 2020, prende una posizione chiara e netta sull'esenzione Imu per l'abitazione principale.

- Unità immobiliari possedute 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, adibiti ad abitazione principale;

- Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

- 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;

- Terreni agricoli posseduti e condotti direttamente

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.

## SCADENZA VERSAMENTO E MODELLO F24

### **SCADENZA SALDO: 16 DICEMBRE 2020**

Il versamento a saldo va fatto a conguaglio per l'intero anno, utilizzando le aliquote deliberate per l'anno 2020.

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 costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita cd. "beni merce"	3939	
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 (non si considera tardivo il versamento dell'acconto 2020 effettuato entro il 16 ottobre 2020), 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".

## **NOTE DI CARATTERE GENERALE**

### **PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA**

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il **possesso di immobili** 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 genitore assegnatario** della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
- **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.

**In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.**

### **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.ravennaentrate.it](http://www.ravennaentrate.it) alla sezione Entrate Affidate - Entrate Tributarie - Imu - Regolamenti.

Essendo intervenute negli anni 2016, 2017 e 2018 modifiche 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 2020.

### **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.

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 all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato. 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.

ATTENZIONE: Si ricorda che in caso di interventi di ristrutturazione, costruzione, demolizione, ricostruzione del fabbricato la base imponibile non è data dal valore del fabbricato ridotto al 50% ma dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso di opera fino alla data di ultimazione dei lavori.

### **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**

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione, sono stati disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione, oltre le ulteriori casistiche successivamente intervenute.

Il termine di presentazione della dichiarazione 2020 è stato fissato al 30 giugno 2021.

Limitatamente invece ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo della imposta nel corso del 2019 il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020;

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.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili e ai fini del Tributo per i Servizi Indivisibili, 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:

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

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

tel. 0544 424648 - 0544 424651

fax: 0544 424612

sito: [www.ravennaentrate.it](http://www.ravennaentrate.it)

e-mail: [imutasi@ravennaentrate.it](mailto:imutasi@ravennaentrate.it)

pec: [postacert@pec.ravennaentrate.it](mailto:postacert@pec.ravennaentrate.it)

Ravenna, 11 novembre 2020