



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

COMUNE DI RAVENNA

NOTA INFORMATIVA SALDO 2021

RATA SALDO IMU 2021
SCADENZA 16 DICEMBRE 2021

Il saldo IMU 2021 dovrà essere corrisposto, come di consueto, entro il 16 dicembre 2021.

“IMU”
2021 EMERGENZA COVID-19

****LEGGE 30/12/2020 N. 178 – LEGGE DI BILANCIO 2021 – ESENZIONE ACCONTO 2021**
Articolo 1 comma 599:

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, per l'anno 2021, 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 relative pertinenze, immobili degli agriturismi, 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 soggetti passivi come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27/12/2019, n. 160 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. c);

AVVERTENZA: si ricorda che secondo le indicazioni ministeriali di cui alle “FAQ-Versamento e cancellazione della prima e seconda rata IMU 2020” del 4/12/2020 le attività svolte negli immobili di cui alla lett. b) – già previste dall'articolo 177 del Decreto Rilancio 34/2020- devono essere esercitate **in forma imprenditoriale** come desumibili dai relativi codici ATECO di cui all'Allegato 1 (articolo 1) del Decreto legge 28/10/2020, n. 137 così come sostituito in sede di conversione dalla Legge 18/12/2020, n. 176.

****DECRETO LEGGE 104 DEL 14/08/2020 CONVERTITO NELLA LEGGE 126 DEL 13/10/2020 - ESENZIONE ACCONTO E SALDO 2021 E ANNUALITA' 2022**
Articolo 78

Per gli anni **2021 e 2022** non è dovuta l'IMU per:

- immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati

dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

ATTENZIONE: Per una corretta individuazione degli immobili aventi diritto alle esenzioni di cui sopra è opportuno presentare agli uffici di Ravenna Entrate S.p.A., 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.

**** IL DECRETO LEGGE SOSTEGNI 41/2021 CONVERTITO NELLA LEGGE 69/2021 PREVEDE UNA ULTERIORE ESENZIONE ACCONTO 2021**

Art. 6-sexies (Esenzione dal versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per i soggetti in possesso dei requisiti di accesso al contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 del DL 41/2021).

“- 1. In considerazione del perdurare degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID-19, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1, commi da 1 a 4, del presente decreto.

2. L'esenzione di cui al comma 1 si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori”

ATTENZIONE: Le condizioni richiamate dall'articolo di cui sopra non sono in possesso dell'ufficio IMU e dovranno essere verificate a cura del contribuente. Per questa casistica si chiede di portare a conoscenza dell'ufficio con dichiarazione IMU il diritto all'esenzione.

**** IL DECRETO LEGGE SOSTEGNI-BIS 73/2021 CONVERTITO NELLA LEGGE 106/2021 PREVEDE UNA ULTERIORE ESENZIONE 2021**

Art. 4-ter Esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021.

L'esenzione si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021.

I soggetti beneficiari hanno diritto al rimborso della prima rata dell'IMU relativa all'anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021 (16 settembre per il Comune di Ravenna).

La richiesta di rimborso deve essere presentata a Ravenna Entrate SpA utilizzando la modulistica per la richiesta di rimborso presente sul sito della società, completa delle seguenti informazioni:

- Il possesso dell'immobile
- la sua concessione in locazione ad uso abitativo
- gli estremi del provvedimento con cui è stata ottenuta una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30 giugno 2021 oppure una convalida di sfratto per morosità successiva al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 settembre 2021 o sino al 31 dicembre 2021
- gli estremi del versamento della prima rata o dell'unica rata dell'imu relativa al 2021

- l'importo di cui si chiede il rimborso
- le coordinate bancarie

ATTENZIONE: Per questa casistica si chiede di portare a conoscenza dell'ufficio, con apposita dichiarazione IMU da presentare entro il 30 giugno 2022, il diritto all'esenzione indicando nelle annotazioni il possesso dei requisiti

"IMU" NOVITA' 2021

RIDUZIONE IMPOSTA AL 50% PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

Articolo 1, comma 48 Legge 178/2020 – Legge di Bilancio 2021:

A partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta IMU è applicata nella misura della metà.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, la norma fa esclusivo riferimento ai "soggetti non residenti nel territorio dello Stato" senza prevedere al contempo l'iscrizione degli stessi all'AIRE - quindi anche non AIRE ma a condizione che siano titolari di pensione "maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia" e residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Si informa che in tale ipotesi il Comune non è a conoscenza della natura del trattamento pensionistico: va quindi presentata apposita modulistica o, in alternativa, dichiarazione IMU.

"IMU" CASI PARTICOLARI

"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".

In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.

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.

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)

ALIQUOTE "IMU" 2021

Per l'anno 2021 il Comune di Ravenna ha confermato le aliquote e detrazioni approvate con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 21/07/2020:

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 2021

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 758 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.

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.

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 2021

Il versamento a saldo va fatto a conguaglio per l'intero anno, utilizzando le aliquote deliberate per l'anno 2021.

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 2021 effettuato entro il 16 settembre 2021), 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 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 2021.

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 2021 è stato fissato al 30 giugno 2022.

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:

- 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

e-mail: imutasi@ravennaentrate.it

pec: postacert@pec.ravennaentrate.it

Ravenna, 05 novembre 2021