

A decorrere dall'anno 2020, la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, ha abolito l'imposta unica comunale (IUC), eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI) e disciplinando la nuova imposta municipale propria (IMU) in linea di continuità con il precedente tributo IMU.

Il presupposto dell'IMU resta 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.

**CONFERMATA l'ESENZIONE per l'ABITAZIONE PRINCIPALE (e relative pertinenze)** nella quale il proprietario o titolare di diritto reale, e il suo nucleo familiare, dimora abitualmente e risiede anagraficamente, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che restano soggette ad IMU.

**Sono equiparate all'abitazione principale,** (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9):

- La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì, ai soli fini dell'imposta, il diritto di abitazione al genitore affidatario stesso;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ivi comprese, dal 2016, le unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civili abitazioni destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*);
- un unico immobile (e relative pertinenze) posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, dal personale del Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco nonché dal personale appartenente alla carriera prefettizia, anche in assenza della dimora abituale e della residenza anagrafica. (*obbligo di denuncia a pena di decadenza dal beneficio*);
- l'abitazione di anziano o disabile che abbia acquisito residenza in istituto di ricovero o sanitario a condizione che la stessa non risulti locata;

## **COSA CAMBIA DAL 2020:**

i seguenti immobili che fino al 2019 erano soggetti al pagamento della TASI o esclusi da pagamento, sono ora soggetti a IMU:

- **BENI MERCE**, fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

- **RURALI STRUMENTALI**, fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26/2/1994, n. 133.

- **ABITAZIONE DI CITTADINI ITALIANI PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO**

Non è più riconosciuta l'equiparazione all'abitazione principale, e di conseguenza l'esclusione da IMU, per cittadini italiani residenti all'estero (AIRE) pensionati nei rispettivi paesi di residenza.

- **BENI CONDOMINIALI**

Per i beni condominiali soggetti a IMU il versamento dell'imposta deve ora essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

## **NUOVE ESENZIONI PER IL 2020:**

In conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19 è stata **disposta l'esenzione** dal versamento dell'acconto e/o del saldo IMU 2020 **per alcune tipologie di immobili** destinati a specifici settori economici ed in presenza di determinati requisiti (decreti rilancio e ristoro).

- **Esenzione IMU per il settore turistico** D.L. 34/2020 art.177 (esenzione acconto) e D.L. 104/2020 art.78 (esenzione saldo)
  - per *immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) 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 proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;*
  - per *immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;*
- **Esenzione SALDO IMU 2020 per il settore dello spettacolo** D.L. 104/2020 art.78 (esenzione saldo)
  - *per 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;*
  - *per immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.*
- **Esenzione SALDO IMU 2020** D.L. 137/2020 art. 9 (esenzione saldo)
  - *per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività con specifici codici ATECO indicati nell'Allegato 1 al D.L. 137/2020 (aggiornato con DL 149/2020), a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;*

L'esenzione compete anche se chi svolge l'attività non è proprietario dell'immobile ma è individuato, ai sensi comma 743 art. 1 Legge 160/2019, come soggetto passivo d'imposta in quanto titolare di un diritto reale di godimento, utilizzatore in forza di un contratto di leasing o, ancora, concessionario di beni demaniali (art. 8 D.L. 30/11/2020 n. 157).

- **Come comunicare il diritto all'esenzione**

L'esenzione applicata comporta l'obbligo di comunicazione al Comune che può essere effettuata:

- presentando il Modello predisposto dall'Ufficio, entro il 31/12/2020;
- presentando Dichiarazione IMU 2020, entro il 30/06/2021, indicando i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è usufruito dell'esenzione, barrando la casella esente ed indicando il periodo di esenzione (dall'1/1/2020 se esenti per rata di acconto e saldo, dall'1/7/2020 se esenti per la sola rata di saldo); riportando, nelle annotazioni, la partita IVA ed il codice ATECO dell'attività svolta

## **TERRENI AGRICOLI**

- **ESENZIONE per i terreni agricoli ubicati nei fogli e mappali ricompresi nella FASCIA COLLINARE SVANTAGGIATA**, di cui alla Circolare MEF n.9 del 14/06/1993 già esente fino al 2013.
- **ESENZIONE per i terreni agricoli posseduti e condotti da COLTIVATORI DIRETTI o IAP**, ai sensi dell'art. 1 D.Lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, in qualsiasi zona ubicati. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si applica solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore

## **IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO**

- **RIDUZIONE del 25%** dell'imposta dovuta per le unità immobiliari locate con contratto a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 art.2 comma 3 e art.5.

L'imposta è determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune:

- pari allo **0,8%** se l'abitazione è locata a persona fisica a titolo di abitazione principale, come intesa dall'art. 1 comma 741 Legge 160/2019 (vedi abitazione principale in Appendice);  
Al fine del riconoscimento dell'aliquota ridotta è obbligatorio per i soggetti passivi presentare entro il **31 dicembre** dell'anno d'imposta, copia del **CONTRATTO** corredato da **attestazione bilaterale di rispondenza**, in alternativa al contratto, dichiarazione sostitutiva contenente tutti gli elementi richiesti; entro lo stesso termine, devono essere presentati i **RINNOVI** o le **RISOLUZIONI** anticipate.
- pari al **1,06 %** per tutti gli altri contratti a canone concordato (agevolati, transitori e a studenti);  
il proprietario attesta l'esistenza di un contratto a canone concordato presentando entro il **30/6/2021** la **dichiarazione ministeriale IMU**, specificando *nelle Annotazioni* che trattasi di immobile locato a canone concordato completo di attestazione bilaterale di rispondenza, con gli **estremi della registrazione e il nominativo dell'inquilino**.

#### **PER I CANONI CONCORDATI:**

*In applicazione di quanto disposto dal D.M. 16/01/2017, per i contratti non assistiti, stipulati dal 1 marzo 2018, per poter fruire delle agevolazioni IMU previste per le locazioni a canone concordato, è necessaria l'**Attestazione bilaterale di rispondenza del contratto** al contenuto dell'accordo territoriale. Per l'area metropolitana di Bologna, l'attestazione dovrà essere rilasciata congiuntamente da due Organizzazioni sindacali, firmatarie dell'accordo, di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori, secondo quanto previsto all'art. 13 dell'accordo territoriale del 26/09/2017 integrato con successivo protocollo d'intesa 28/02/2018.*

#### **ABITAZIONE CONCESSA IN COMODATO GRATUITO**

- **RIDUZIONE del 50%** della base imponibile per l'abitazione, escluse quelle classificate in A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato gratuito a parente in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio), che la utilizza come abitazione principale.  
Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo se in presenza di figli minori (art. 1 comma 747 lett. c).

Per usufruire della riduzione, oltre a quanto sopra specificato, è necessaria la presenza dei seguenti **ulteriori requisiti**:

- 1) il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- 2) il comodante non deve possedere, in Italia, altri immobili ad uso abitativo oltre a quello concesso in comodato, ad eccezione della propria abitazione principale (nello stesso Comune) classificata anch'essa come immobile non di lusso;
- 3) il comodato deve essere registrato.

Il proprietario o titolare di diritti reali di godimento attesta il possesso dei suddetti requisiti presentando entro il **30/6/2021** la **dichiarazione ministeriale IMU**, specificando *nelle Annotazioni* che trattasi di immobile concesso in uso gratuito con **gli estremi della registrazione e il nominativo del parente** utilizzatore.

La riduzione è potenzialmente cumulabile con l'aliquota ridotta del **7,6** per mille, prevista per particolari casi di uso gratuito, se sussistono i requisiti stabiliti dall'Ente.

Alle pertinenze concesse in comodato gratuito unitamente all'abitazione principale, nei limiti fissati dal c. 741 lettera b dell'art. 1 Legge 160/2019, si applica lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione principale (vedi pertinenze in Appendice).

Il possesso di altri immobili ad uso diverso dall'abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione; è riconosciuta l'agevolazione anche in caso di possesso di un immobile ad uso abitativo che, ai sensi dell'art.9 c. 3-bis del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito dalla L. 26/2/1994 n. 133, è definito come rurale ad uso strumentale.

Il contratto di comodato può essere sia scritto che verbale ma in entrambi casi, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione IMU, è soggetto a registrazione all'**Agenzia delle Entrate**; il contratto di comodato deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della sua stipula con la precisazione che l'agevolazione IMU, in presenza degli altri requisiti, decorre dalla data del contratto di comodato e non da quello della registrazione (ulteriori dettagli in Appendice).

Le aliquote e detrazioni per l'anno 2020 sono state approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 17 il 15/04/2020 - Le aliquote da utilizzare sono quelle di seguito indicate:

Evidenziamo che il comma 744 art.1 L. 160/2019 conferma la riservato allo Stato del gettito IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", calcolato con aliquota dello 0,76%.

Tipologia imponibile	Aliquota deliberata	FABBRICATI DIVERSI da cat. D		FABBRICATI CAT "D"		Obblighi per il riconoscimento dell'agevolazione
		Quota Comune	Quota Comune	Quota Comune	Quota Stato	
<b>Fabbricati posseduti e utilizzati direttamente ed esclusivamente per l'esercizio di impresa commerciale, di arte o professione dal soggetto passivo IMU;</b>	1,00%	1,00%	0,24%	0,76%		Autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta. Valida fino al perdurare della condizione
<b>Fabbricati da chiunque posseduti, purché locati con regolare contratto di locazione a soggetto che lo utilizza esclusivamente per l'esercizio di impresa commerciale, arte o professione;</b>	1,00%	1,00%	0,24%	0,76%		Trasmissione copia contratto entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
<b>Altri fabbricati, che non rientrano nelle fattispecie sopra indicate</b>	1,06 %	1,06 %	0,30 %	0,76 %		

Tipologia imponibile	Aliquota deliberata	Quota Comune	Detrazioni	Obblighi per il riconoscimento dell'agevolazione
<b>Abitazione principale ed equiparate, e relative pertinenze, del proprietario o titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione SOLO CAT A1, A8 e A9;</b>	0,6 %	0,6 %	€ 200,00	
<b>Abitazione e relative pertinenze, locata a persona fisica a titolo di abitazione principale, come definita dall'art. 1 comma 741 L. 160/2019, a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998, alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori</b>	0,8%	0,8%		Trasmissione copia contratto validato entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
<b>Abitazione e relative pertinenze</b> <b>A)</b> concesse in uso gratuito a un parente in linea retta fino al 1° grado (genitori/figli), che occupa a titolo di abitazione principale, come da risultanze anagrafiche, e, contemporaneamente, lo stesso possessore vive in affitto in altro appartamento situato a Zola Predosa; <b>B)</b> che parenti in linea retta fino al 1° grado (genitori e figli) si concedono reciprocamente in uso gratuito, scambiandosi l'appartamento di proprietà (e relative pertinenze), purché entrambe le unità oggetto di scambio siano ubicate sul territorio di Zola Predosa e i soggetti non possiedano altre unità immobiliari oltre a quella oggetto di scambio;	0,76%	0,76%		Autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta. Valida fino al perdurare della condizione
<b>Rurali strumentali</b> Per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3-bis DL 557/1994;	0,1	0,1		

<b>Beni merce</b> Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;	0,25	0,25		Presentazione denuncia IMU entro il 30/06/2021
<b>Altri fabbricati</b> , che non rientrano nelle fattispecie sopra indicate;	1,06%	1,06%		
<b>Terreni agricoli</b>	1,06 %	1,06%		
<b>Aree edificabili</b>	1,06%	1,06%		

Al fine del riconoscimento delle agevolazioni, dove previsto, è obbligatorio per i soggetti passivi presentare entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, copia **CONTRATTO** munito di attestazione bilaterale di rispondenza, rilasciata congiuntamente da un'organizzazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatari dell'accordo. Allo stesso modo, ai fini di una corretta gestione delle agevolazioni IMU è obbligatorio presentare entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, la ricevuta della documentazione inviata all'Agenzia delle Entrate in caso di **RINNOVO** o di **RISOLUZIONE anticipata del contratto**.

La mancata presentazione della documentazione prevede l'applicazione della sanzione di cui all'art. 1, comma 775, della Legge 160/2019 nella misura variabile da un minimo di euro 100,00 ad un massimo di euro 500,00.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di categoria **A1, A8 e A9** e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, il soggetto passivo detrae la somma indicata in tabella rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione spetta a ciascun soggetto passivo proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

## **VERSAMENTI E DENUNCE**

Le scadenze per i versamenti sono fissate al :

16 GIUGNO per l'ACCONTO  
16 DICEMBRE per il SALDO

In sede di prima applicazione, la norma prevede il versamento dell'acconto nella misura del 50% di quanto versato per IMU e TASI nel 2019;

Nel caso in cui la situazione di possesso si fosse modificata rispetto al 2019, è possibile effettuare il versamento calcolando l'imposta dovuta per il primo semestre 2020, utilizzando le aliquote IMU già approvate, come previsto anche dalla Circolare n. 1/DF del 18.03.2020.

E' possibile calcolare l'IMU dovuta per l'anno 2020 collegandosi al sito internet del Comune [www.comune.zolapredosa.it](http://www.comune.zolapredosa.it) alla sezione Servizi on line o alla pagina informativa del tributo. Il servizio consente il calcolo del tributo in maniera semplice e fornisce la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento.

Il modello F24 è pagabile senza alcuna commissione presso sportelli bancari e uffici postali, anche tramite i servizi di home banking. **E' importante controllare che l'inserimento dei dati contenuti nell' F24, da parte degli operatori incaricati del pagamento, avvenga in modo corretto per evitare successive attività di accertamento.**

Da dicembre 2016 (DL 193/2016) i contribuenti **NON** titolari di partita IVA possono nuovamente utilizzare il **modello F24 cartaceo**, senza utilizzo di crediti in compensazione, per il pagamento di qualunque importo, presso gli sportelli degli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia (Banche, Poste Italiane e agenti della riscossione); in alternativa i pagamenti si effettuano in via telematica, cioè tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate o attraverso l'home banking del proprio istituto di credito.

I **contribuenti titolari di partita IVA** hanno invece l'obbligo di utilizzare, anche tramite intermediari (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.), modalità telematiche di pagamento.

**N.B.** a partire dal 1° ottobre 2014:

- i modelli **F24 a saldo zero**, possono essere presentati **esclusivamente per via telematica**, mediante i servizi messi a disposizione dall'Agenzia Entrate, attraverso i canali telematici Fisconline o Entratel, oppure per il tramite di un intermediario abilitato;
- i modelli **F24 contenenti crediti utilizzati in compensazione, con saldo finale maggiore di zero**, possono essere presentati **per via telematica**, mediante i servizi messi a disposizione dall'Agenzia Entrate, attraverso i

canali telematici Fisconline o Entratel, oppure mediante i servizi di internet banking messi a disposizione dagli intermediari della riscossione convenzionati con l’Agenzia (banche, Poste Italiane e Agenti della riscossione, prestatori di servizi di pagamento).

#### Versamenti dei contribuenti residenti all’estero

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24, per effettuare i versamenti IMU dall’estero occorre provvedere mediante bonifico su conto

- codice IBAN Comune di Zola Predosa: IT 41 U 02008 37130 000100853308
- codice BIC UNCRIT2BNQ3

#### Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla “IMU”, il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo (3912 per Abitazione principale e Pertinenze; 3914 per Terreni agricoli; 3916 per Aree fabbricabili; 3918 per Altri fabbricati - categ. “A - B - C - E”; 3930 per Altri fabbricati - categ. D quota Comune; 3925 per Altri fabbricati - categ. D quota Stato), indicati nella risoluzione dell’Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012;
- l’annualità di riferimento;
- l’indicazione “Acconto” o “Saldo” nel caso di pagamento in due rate.

La copia dell’operazione deve essere inoltrata subito dopo l’esecuzione del bonifico, al Comune per i successivi controlli. Inviare e-mail a. [tributi@comune.zolapredosa.bo.it](mailto:tributi@comune.zolapredosa.bo.it)

I codici per la compilazione dell’ F24 sono:

tipologia immobile:	COMUNE DI ZOLA PREDOSA		codice M185	
		per quota comune	per quota stato	
Abitazione principale e Pertinenze		3912		
Fabbricati Rurali Strumentali		3913		
Terreni agricoli		3914		
Aree fabbricabili		3916		
Altri fabbricati - categ. “A - B - C - E”		3918		
Fabbricati costruiti e destinati alla vendita (beni merce)		3939		
Altri fabbricati - categ. D produttivi		3930		3925

Il tributo è versato in auto liquidazione dal contribuente avendo riguardo alla destinazione dell’immobile, conteggiando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese è composto; il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all’acquirente e il mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

I versamenti non devono essere eseguiti qualora l’imposta annuale risulti uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo s’intende riferito all’imposta complessivamente dovuta dal soggetto per l’anno. Ogni riga di versamento deve essere arrotondata all’unità di euro, per difetto con decimali fino a 49 centesimi e per eccesso da 50 centesimi.

#### Presentazione della dichiarazione IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta, come da istruzioni ministeriali e ha effetto anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni ai dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell’imposta, nel qual caso deve essere ripresentata entro il 30 giugno dell’anno successivo alla variazione. Il modello per la presentazione della dichiarazione IMU previsto dalla L. 160/2019 deve essere approvato con decreto ministeriale non ancora disponibile, in attesa si continua ad utilizzare il modello denuncia IMU approvato con decreto MEF 30/10/2012 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5 novembre 2012, disponibile sul sito unitamente alle istruzioni per la compilazione.

Per la dichiarazione IMU 2020 il termine per la presentazione è fissato al 30 giugno 2021, mentre ricordiamo che per le variazioni del 2019 il termine resta fissato al 31/12/2020.

per ulteriori informazioni:  
SERVIZIO TRIBUTI

Si informa che data la situazione di emergenza sanitaria, per evitare assembramenti all'interno del municipio, l'accesso agli Uffici è previsto solo su appuntamento per pratiche urgenti e indifferibili;

Per qualsiasi informazione o dubbio sull'applicazione del tributo, gli utenti sono invitati ad inviare le loro richieste utilizzando la posta elettronica o chiamando al numero indicato:

[tributi@comune.zolapredosa.bo.it](mailto:tributi@comune.zolapredosa.bo.it)

telefono 051.61.61.680 - fax 051.61.61.711

martedì dalle 9,00 alle 12,00 - giovedì dalle 15,00 alle 18,00

Per invio documenti: [comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

## APPENDICE

Il nuovo tributo è disciplinato dalle norme contenute nella legge 160/2019

### SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario dell'immobile ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sull'immobile.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

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.

### PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo, ai sensi dell'art. 1 comma 740 L. 160/2019, è la proprietà ovvero la titolarità del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sui fabbricati, sui terreni, a qualsiasi uso destinati, anche non coltivati, e sulle aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Sono considerate terreni agricoli le aree edificabili quando possedute e condotte da coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, iscritti alla previdenza agricola, se persiste l'utilizzazione agricola.

### BASE IMPONIBILE

E' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi del comma 745 e successivi dell'art.1 L.160/2019.

**Per le aree edificabili**, il valore imponibile è quello venale in comune commercio al primo 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;

**Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto**, interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, il valore è quello derivante dalle scritture contabili, rivalutato ai sensi di legge.

**Per tutti gli altri fabbricati e terreni iscritti in catasto**, il valore imponibile è dato dalla rendita catastale, rivalutata nelle misure, rispettivamente, del 5% e del 25%, moltiplicata per i coefficienti sotto riportati:

<i>Categoria Catastale</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Fabbricati gruppo A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Fabbricati gruppo A/1 + D/5	80
Fabbricati gruppo B	140
Fabbricati gruppo C/1	55
Fabbricati gruppo C/3 + C/4 + C/5	140
Fabbricati gruppo D (esclusi D/5)	65
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati) diversi da quelli di cui sopra	135

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 42/2004 nonché per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Per la definizione dell'inagibilità o inabitabilità si rinvia all'articolo 3 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU.

### TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli ricompresi nella FASCIA COLLINARE SVANTAGGIATA, di cui alla Circolare MEF n.9 del 14/06/1993, sono quelli rappresentati dai fogli catastali collocati a SUD della "Bazzanese" e ad EST di "via Matilde di Canossa" (definiti ai

sensi dell'art. 15 Legge 27.12.1977 n.984). Per il dettaglio si rinvia alla cartina presente sul sito del Comune nella modulistica IMU o all'Ufficio TRIBUTI.

#### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

è l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;  
non è più possibile considerare le agevolazioni per abitazione principale per due unità immobiliari contigue e catastalmente separate, anche se utilizzate entrambe come abitazione del nucleo familiare;  
nel caso i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito dimora e residenza in immobili diversi situati nel territorio del Comune, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano su una sola unità abitativa che deve risultare da denuncia IMU.

#### **PERTINENZE**

dell'abitazione principale sono 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; attenzione quindi alle cantine accatastate insieme all'abitazione perché in questi casi non può essere considerata pertinenza un'altra eventuale cantina (C2) censita autonomamente.

#### **LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO**

Chi stipula un contratto di locazione a canone concordato, per poter fruire anche delle agevolazioni IMU previste (aliquota 0,80% e riduzione di imposta del 25%), deve ottenere l'Attestazione di rispondenza del contratto con quanto previsto dall'accordo territoriale. L'obbligo è stato introdotto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 che ha rinviato agli accordi territoriali la definizione della modalità di attestazione.

Per l'Area metropolitana di Bologna con l'accordo territoriale del 26 settembre 2017 ed il successivo protocollo d'intesa del 28 febbraio 2018, è stato definito che l'attestazione sia rilasciata congiuntamente da due delle Organizzazioni firmatarie dell'accordo, una della proprietà edilizia e una dei conduttori.

Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno quindi scegliere o di farsi assistere dalle rispettive Organizzazioni (l'assistenza dovrà essere fornita da entrambe le organizzazioni sindacali) oppure, in caso di contratto non assistito, dovranno richiedere alle Organizzazioni stesse, il rilascio dell'attestazione di conformità, secondo quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo.

L'Attestazione è dovuta per i contratti stipulati a partire dal 1 marzo 2018 (data di avvio delle procedure di attestazione); non è invece necessaria per i contratti concordati stipulati fino al 28 febbraio 2018.

#### **REGISTRAZIONE COMODATI GRATUITI**

Il contratto di comodato deve essere registrato entro 20 giorni dalla data della sua stipula; la registrazione tardiva del contratto si ritiene sanabile mediante ravvedimento operoso.

La registrazione di un contratto verbale è effettuata presentando, a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, unicamente il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato" e nel campo "data di stipula/adempimento" occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell'agevolazione.

La registrazione del contratto di comodato comporta il pagamento di un'imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro, da effettuarsi con il modello F23 (codice tributo 109T), a cui si aggiunge, per i comodati in forma scritta, l'imposta di bollo che è assolta con i contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

#### **FABBRICATI RURALI STRUMENTALI**

sono immobili strumentali quelli di cui all'art. 9, comma 3 bis, del D.L. 557/1993 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/1994.

#### **IMMOBILI STORICI**

sono gli immobili dichiarati dal Ministero per i Beni e le Attività culturali "**di particolare interesse storico ed artistico**" e fanno parte dei beni culturali ". Il riconoscimento dell'interesse storico-artistico si concretizza nell'imposizione di un **vincolo diretto sull'immobile**, che la Soprintendenza notifica al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del fabbricato ai sensi degli articoli 10-13-14-15 del D.Lgs.42/2004;

dal 2012 sono assoggettati all'IMU sul valore catastale effettivo, ridotto del 50%; la base imponibile sarà quindi determinata applicando alla rendita catastale rivalutata il coefficiente previsto per la specifica categoria e operando l'abbattimento del 50%.

#### **CASA CONIUGALE/FAMILIARE ASSEGNATA AL GENITORE AFFIDATARIO**

è la ex casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del Giudice del Tribunale, che costituisce altresì diritto d'abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

**per ulteriori informazioni:**

**SERVIZIO TRIBUTI**

Si informa che data la situazione di emergenza sanitaria, per evitare assembramenti all'interno del municipio, l'accesso agli Uffici è previsto solo su appuntamento per pratiche urgenti e indifferibili;

Per qualsiasi informazione o dubbio sull'applicazione del tributo, gli utenti sono invitati ad inviare le loro richieste utilizzando la posta elettronica o chiamando al numero indicato:  
tributi@comune.zolapredosa.bo.it  
telefono 051.61.61.680 - fax 051.61.61.711  
martedì dalle 9,00 alle 12,00 - giovedì dalle 15,00 alle 18,00

Per invio documenti: [comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

Ultimo aggiornamento 10/12/2020