



Comune di Santarcangelo di Romagna

Servizio Fiscalità Locale

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, siti nel territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna. Deve pagare l'imposta chi è titolare di diritti reali di proprietà ovvero usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su beni immobili, anche se non residente nel territorio dello Stato. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria o siti su aree demaniali in concessione chi deve pagare l'imposta è, rispettivamente, il locatario e il concessionario.

Al riguardo:

1. Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici;
2. Per **abitazione principale** si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. 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 categoria.
3. Per **area edificabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.
4. Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato

CHI NON DEVE PAGARE L'IMU 2024:

L'IMU 2024 non si applica alle seguenti categorie di immobili:

- a) al possesso delle abitazioni principali e relative pertinenze, eccetto che per quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, come sopra definita. Per pertinenza si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria, anche se iscritte a catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Sono considerate pertinenze, e quindi rientranti nel computo del limite precedente, anche i locali adibiti a deposito e/o sottotetto iscritti nelle risultanze catastali unitamente nell'unità ad uso abitativo;
- b) l'unità immobiliare posseduta da anziano e disabile che prenda permanentemente la residenza in casa di cura o riposo a patto che la stessa non risulti locata (assimilata all'abitazione principale da regolamento);
- c) alla casa familiare assegnata dal giudice al genitore affidatario dei figli. La norma istituisce ai fini IMU un diritto di abitazione nei confronti del genitore affidatario dei figli;
- d) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- e) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22.04.2008;

- f) ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unità immobiliare 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, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- g) terreni ricadenti nelle c.d. “zone svantaggiate”, come individuate da circolare MEF n. 9 del 14/06/1993 (fogli catastali 13,23,24,25,33,54 per intero, fogli catastali 32-34-52 parzialmente);
- h) terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all’art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola;
- i) fabbricati costruiti e destinati all’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L’esenzione decorre dal 1° gennaio 2022;

RIDUZIONI

- 1) **Dal 2016 è prevista la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, eccetto A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado che le utilizzino come abitazione principale**, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l’immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all’immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune anche l’immobile adibito a propria abitazione principale. L’agevolazione si applica anche alle pertinenze dell’abitazione concessa in comodato, con le stesse limitazioni previste per le pertinenze dell’abitazione principale
- 2) Per gli **immobili locati a canone “concordato”** di cui alla L. 9/12/1998, n. 431 art. 2 comma 3, l’imposta, a decorrere dal 1° gennaio 2016, determinata applicando l’aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. Per i contratti registrati entro il 19 marzo 2019 fanno fede gli accordi territoriali stipulati il 22/06/2005, mentre per i contratti registrati dal 20 marzo 2019 fanno fede i nuovi accordi territoriali stipulati il 20/02/2019

QUANDO E QUANTO PAGARE:

L’IMU 2024 deve essere pagata in due rate, di cui una in acconto entro il 17 giugno 2024 e l’altra a saldo entro il 16 dicembre 2024.

Il versamento della prima rata è pari all’imposta dovuta per il primo semestre, tenendo quindi conto dei mesi e delle percentuali di possesso nel primo semestre, e applicando l’aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell’anno precedente.

Il versamento della rata a saldo dell’imposta dovuta per l’intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberati dal comune e risultanti dal prospetto delle aliquote, pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell’Economia e delle Finanze.

Il pagamento deve essere arrotondato all’Euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49

centesimi, per eccesso se superiore a detto importo. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore ad Euro 5,00 annui. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Ai contribuenti persone fisiche residenti all'estero non è più consentito versare in unica soluzione entro il termine di saldo; dovranno pertanto rispettare le scadenze e le modalità ordinarie di pagamento.

VALORE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI

Per i **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%**, i seguenti moltiplicatori:

TIPO DI IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
Fabbricati adibiti a Civile abitazione	A/2 – A/3 – A/4 – A/5 – A/6 – A/7 – A/8	160
Box auto, garage,	C/2 – C/6 – C/7	160
Laboratori artigianali, palestre	C/3 – C/4 – C/5	140
Colonie, scuole, caserme, ospedali pubblici	B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5 – B/6 – B/7 – B/8	140
Banche ed Assicurazioni	D/5	80
Uffici	A/10	80
Capannoni industriali, Alberghi, Teatri, fabbricati commerciali, fabbricati strumentali all'agricoltura	D/1 – D/2 – D/3 – D/4 – D/6 – D/7 – D/8 – D/9 – D/10	65
Negozi	C/1	55

Per i **terreni agricoli soggetti a tassazione**, compresi quelli incolti, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato del 25%**, un moltiplicatore pari a **135**.

Si ricorda che a decorrere dal 2016 i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola sono esenti da imposta.

Per **le aree edificabili** il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento (vedi sezione apposita).

Fabbricati in costruzione o in corso di sostanziale ristrutturazione: il valore è dato da quello dell'area edificabile, come meglio specificato nel paragrafo seguente.

Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati: limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, spetta una **riduzione della base imponibile del 50%**, previa dichiarazione di inagibilità/inabitabilità rilasciata dall'ufficio tecnico comunale su perizia a carico del contribuente, oppure previa presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale il contribuente dichiara il possesso di una perizia da parte di un tecnico abilitato, che ne attesti lo stato di inagibilità/inabitabilità.

La dichiarazione sostitutiva sarà controllata d'ufficio, e ha effetto dalla data di presentazione all'Ufficio.

Per fabbricato inagibile/inabitabile si intende una situazione di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fabbricati di interesse storico-artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004: spetta una **riduzione della base imponibile del 50%**

VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

Ai fini del versamento IMU, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sulla base della vigente normativa regionale, lo strumento urbanistico generale è il **Piano Strutturale Comunale (PSC)**.

La base di calcolo è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Per l'anno 2024 sono stati confermati i valori minimi di riferimento già definiti dall'anno 2017 con Delibera di Giunta n. 36 del 04/04/2017 (valori medi) eccetto nei casi sotto specificati.

Per ognuno dei principali ambiti edificabili è stata predisposta una scheda con l'analisi dettagliata della situazione urbanistica, il calcolo esatto del valore in base all'indice edificatorio e l'eventuale applicazione di riduzioni (per situazioni di disagio o vincoli urbanistici) o migliorie (per situazioni di pregio).

Tali valori saranno confermati automaticamente anche per le annualità future, salvo diversa delibera della Giunta comunale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 18/12/2019, in seguito a variante specifica al PSC, alcune aree di nuova urbanizzazione sono state eliminate, e quindi le relative particelle saranno soggette ad IMU dal 2020 come "terreno agricolo".

Con Delibera di Giunta n. 152 del 23/11/2022 sono stati ridefiniti i valori di riferimento, con decorrenza 01/01/2022, per quegli ambiti le cui previsioni di espansione degli strumenti urbanistici hanno perso di efficacia ai sensi della L.R.24/2017 in quanto non sono state oggetto di accordi operativi o piani attuativi.

Con Delibera di Giunta n. 10 del 26/01/2023, sono state aggiornate le aree sopra specificate e soppresse o aggiornate le schede esplicative IMU, già approvate con D.G.115/2017, relativamente agli ambiti decaduti, tornati agricoli o completamente attuati.

Su ciascuna delle schede vigenti, alcune delle quali oggetto di aggiornamento con la delibera sopra richiamata, è indicata la data di efficacia della modifica del valore.

I valori sono distinti in base alle varie microzone, come modificate dalla delibera di Consiglio comunale n. 87 del 29/11/2016:

MICROZONA N. 1 Centro Storico

MICROZONA N. 2 Capoluogo

MICROZONA N. 3 San Michele - Bornaccino

MICROZONA N. 4 Sant'Agata – Spinalbeto

MICROZONA N. 5 Canonica – San Bartolo – Montalbano – Stradone

MICROZONA N. 6 San Vito – La Giola – Casale – Santa Giustina

MICROZONA N. 7 Montalaccio

MICROZONA N. 8 San Martino – Sant'Ermete

Ai sensi del vigente Regolamento IMU, nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito ai fini fiscali (successione, atto di compravendita, rivalutazione fiscale), per lo stesso anno o anni precedenti, un valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello previsto dalle deliberazioni comunali, il maggiore valore va preso in considerazione anche ai fini del calcolo IMU.

Per i **fabbricati oggetto di interventi edilizi**, l'IMU è da versarsi come "area fabbricabile" anche per i casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di

recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), e) ed f) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbana).

Per tali fattispecie, il calcolo come "area fabbricabile" decorre:

- per interventi soggetti a S.C.I.A.: dalla data di presentazione, ovvero dalla data del rilascio di autorizzazioni o nulla osta da parte di altri Enti, se necessarie;
- per interventi soggetti a D.I.A.: decorsi 30 giorni dalla data di presentazione, ovvero dalla data del rilascio di autorizzazioni o nulla osta da parte di altri Enti, se necessarie;
- per interventi soggetti a Permesso di Costruire: dalla data di comunicazione di inizio lavori.

Le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (anche se parziale) ovvero, se antecedente, dalla data in cui la parte ultimata è comunque utilizzata.

ALIQUOTE DA USARE PER IL VERSAMENTO IMU 2024 E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio nr. 70 del 21/12/2023 ha approvato le aliquote IMU per l'anno 2024, confermando quelle vigenti per l'anno 2023 e che possono essere utilizzate sia per l'acconto che per il saldo

TIPOLOGIA DI IMMOBILE		ALIQUOTA 2024	CODICE F24 per l'anno 2024
ABITAZIONE PRINCIPALE del proprietario , comprese le relative pertinenze e le assimilazioni (si vedano le definizioni dell'art. 13 del D.L. 201/2011 e dei vigenti regolamenti comunali)	Categorie catastali ordinarie	ESENZIONE IMU	
	Categorie catastali di lusso (A1, A8 ed A9)	6,00 ‰ (Detrazione € 200,00)	3912
FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA , ovvero le unità immobiliari adibite esclusivamente allo svolgimento in forma imprenditoriale di una delle attività previste dall'art. 9 comma 3-bis del D.L. 557/1993, iscritti nella apposita categoria catastale D/10 od in presenza di annotazione di ruralità agli atti catastali		1,00 ‰	3913
FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA , fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati,		ESENZIONE TOTALE	
TERRENI AGRICOLI	Terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti od imprenditori agricolo, iscritti nella previdenza agricola	ESENZIONE TOTALE	
	Terreni nelle c.d. "zone svantaggiate", come individuate da circolare MEF n. 9 del 14/06/1993 (fogli catastali 13,23,24,25,33,54 per intero, fogli catastali 32-34-52 parzialmente)	ESENZIONE TOTALE	
	Tutti gli altri terreni	9,60 ‰	3914
AREE FABBRICABILI		10,6 ‰	3916
IMMOBILI IN CATEGORIA CATASTALE "D" (ad eccezione dei D/10)		10,6 ‰ , di cui: - 7,60 ‰ Stato - 3,00 ‰ Comune	3925 3930
TUTTI GLI ALTRI CASI: - abitazioni diverse dall'abitazione principale del contribuente - pertinenze dell'abitazione principale escluse dal beneficio della relativa aliquota agevolata a causa del limite di una unità per ogni categoria catastale C/6, C/2 o C/7 - tutti gli altri fabbricati		10,6 ‰	3918

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato mediante modello F24, disponibile in versione cartacea presso banche, Poste e agenti per la riscossione e scaricabile anche dal sito dell'Agenzia delle Entrate o del Comune di Santarcangelo di Romagna;

Il versamento con modello F24 può essere eseguito presso qualsiasi sportello postale o bancario ed è gratuito.

I codici tributo da utilizzare per entrambe le modalità di versamento sono riportati nello schema di cui sopra.

Il codice Comune di Santarcangelo di Romagna è: **I304**

I contribuenti **residenti all'estero** possono eseguire secondo le seguenti modalità:

- per la **quota comune** il versamento deve avvenire mediante bonifico direttamente in favore del Comune di Santarcangelo di Romagna (codice BIC/SWIFT: BCITITMM), utilizzando il codice IBAN IT 57 O 03069 13298 100000300141 (specificando nella causale il codice fiscale e il relativo codice tributo – Acconto o Saldo IMU 2023).

- per la **quota stato** (solo in caso di immobili di categoria D, per la quota del 7,6 per mille, ad esclusione dei D/10), il versamento deve avvenire mediante bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

Copia di entrambi i bonifici devono poi essere inviati al Comune di Santarcangelo di Romagna, anche a mezzo mail tributi@comune.santarcangelo.rn.it, per i relativi controlli.

LA DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE IMU.

La dichiarazione IMU per l'anno 2023, ove dovuta, deve essere presentata **entro il 30 giugno 2024.**

Dovrà essere utilizzato il nuovo modello ministeriale approvato con DM 29/07/2022.

Restano comunque valide le dichiarazioni già presentate per l'anno 2023 o per gli anni di imposta precedenti, utilizzando il modello di dichiarazione di cui al D.M. 30 ottobre 2012, nel solo caso in cui i dati dichiarati non differiscono da quelli richiesti nel nuovo modello dichiarativo.

A titolo esemplificativo, la dichiarazione IMU deve essere presentata per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (nel momento in cui si perde il relativo diritto), gli immobili di interesse storico artistico e i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale e dai medesimi condotti;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "beni merce"), e che non siano in ogni caso locati;
- gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria (leasing);
- gli immobili che sono stati oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- gli atti costitutivi, modificativi o traslativi del diritto che hanno avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- i terreni agricoli che sono divenuti area fabbricabile o viceversa;
- le aree che sono divenute edificabili in seguito alla demolizione del fabbricato;
- gli immobili che sono stati assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- gli immobili che sono stati assegnati al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure quelli per cui è stata variata la destinazione ad abitazione principale;
- gli immobili che sono stati concessi in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica;
- gli immobili esenti e quelli che hanno perso o acquisito durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
- l'ex casa coniugale in caso di separazione legale da parte del coniuge assegnatario (fino al 2019);
- l'ex casa coniugale assegnata dal giudice al genitore affidatario dei figli minori (dal 2020);
- gli immobili per cui è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, enfiteusi o di superficie;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma;
- gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- le aree edificabili di pertinenza di fabbricato;
- gli immobili oggetto dell'acquisto o della cessazione di un diritto reale per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- gli immobili in multiproprietà;
- gli immobili che sono stati oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;
- individuazione dell'immobile adibito ad abitazione principale, nel caso di coniugi con residenze separate all'interno dello stesso comune

REGOLAMENTO COMUNALE IMU

Con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/07/2020 e successive modificazioni e integrazioni è stato approvato il Regolamento Comunale sull'IMU.

Per ogni ulteriore informazione gli uffici del Servizio Fiscalità Locale sono a disposizione ai seguenti numeri telefonici: 0541/356265 – 356325

Indirizzo posta elettronica: tributi@comune.santarcangelo.rn.it

Gli uffici del Servizio Fiscalità Locale sono aperti al pubblico nei seguenti orari: lunedì e venerdì dalle 10 alle 13, mercoledì su appuntamento - Piazza Ganganelli 1 – Scala B – Piano Terra.

È possibile accedere al sito Internet del Comune di Santarcangelo di Romagna (www.comune.santarcangelo.rn.it), per consultare e scaricare materiale informativo e modulistica.

È inoltre disponibile nella sezione del sito dedicata ai Tributi un “[Motore di calcolo IMU – 2024 e stampa F24](#)” che permette di calcolare il dovuto a titolo di acconto e saldo IMU 2024, la stampa del modello di pagamento F24, e la possibilità di eseguire il calcolo direttamente on-line.

Nota: il presente documento è aggiornato con le informazioni e con le norme in vigore alla data del 22/03/2024.