

Aggiornamento 22 maggio 2025

COMUNE DI SANT'AGATA SUL SANTERNO

NOTA INFORMATIVA NUOVA IMU 2025

INFORMAZIONI GENERALI

La legge n. 160 del 27/12/2019 (Legge di Bilancio 2020), all'art. 1 comma 738, ha abolito a partire dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (IUC) di cui alla legge n. 147/2013, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI).

Dal 1° gennaio 2020 la TASI è pertanto abolita ed assorbita dalla Nuova IMU, disciplinata dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019.

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA E SOGGETTI PASSIVI

Il **PRESUPPOSTO** dell'imposta è il possesso di immobili (fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili).

I **SOGGETTI PASSIVI** dell'imposta sono:

- il proprietario, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il genitore affidatario dei figli in caso di provvedimento del giudice di assegnazione della casa familiare, che ai fini IMU costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli minori;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, nel caso di 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.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria; 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

La **BASE IMPONIBILE** dell'imposta è costituita dal **valore degli immobili**, determinato come segue:

FABBRICATI

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 per cento** (art. 3, comma 48, legge 662/1996), i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, con esclusione della categoria catastale A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7
- **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 nelle categorie catastali D/5 e A/10
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione di quelli classificati nella categoria catastale D/5
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del D.L. n. 333/1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359/1992, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del MEF. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

TERRENI

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione e **rivalutato del 25 per cento** (legge 662/1996, art. 3, comma 51), un moltiplicatore pari a **135**.

Le variazioni colturali presentate ai competenti uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate entro il 31 gennaio hanno efficacia dal 1° gennaio dello stesso anno. In tutti gli altri casi, l'efficacia della variazione colturale e del relativo reddito dominicale decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo alla variazione, salvo nei casi di frazionamenti o modifiche indipendenti dalle colture.

AREE FABBRICABILI

A norma dell'art. 1, comma 746, della legge n. 160/2019, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Il valore delle aree ed eventuali variazioni successive devono essere obbligatoriamente dichiarati con dichiarazione IMU.

I Comuni dell'Unione della Bassa Romagna hanno deliberato i valori di riferimento ai fini dell'attività di controllo e accertamento per l'anno 2020, validi anche per gli anni successivi. Per tutte le disposizioni specifiche si rimanda al vigente Regolamento Nuova IMU e alle deliberazioni di Giunta Comunale pubblicate sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata.

Per agevolare l'individuazione degli ambiti e i relativi valori di riferimento deliberati, è possibile accedere al servizio **"Cartografia tematica interattiva"** al seguente link: <https://websit.labassaromagna.it>, avvalendosi delle istruzioni contenute nel file "Istruzioni WebSit cartografia tematica" pubblicate sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata, nei "documenti disponibili". **Si precisa che le informazioni sono da intendersi di carattere generale e che, in caso di discordanza, prevalgono le deliberazioni e gli atti ufficiali.**

ESENZIONI

Le fattispecie ESENTATE dall'applicazione della Nuova IMU, in base alla disposizioni di cui alla legge n. 160/2019 e s.m.i., e a quelle del vigente Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU del Comune di Sant'Agata sul Santerno sono le seguenti:

- **ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE** (ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9): 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 (in conformità alla decisione della Corte Costituzionale, sentenza n. 209/2022, le agevolazioni previste per l'abitazione principale sono applicate in relazione ai requisiti in capo ai singoli componenti del nucleo familiare, stante l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo della legge n. 160/2019). 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.
- **ABITAZIONI ASSIMILATE AD ABITAZIONI PRINCIPALI:**
 1. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 3. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
 4. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
 5. un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica 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 e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 6. l'unità immobiliare posseduta 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;

ATTENZIONE: ai fini dell'applicazione dei benefici, per i soggetti di cui ai precedenti punti 3) e 5), il possesso dei requisiti prescritti dalle norme deve essere dichiarato con presentazione della DICHIARAZIONE IMU, come stabilito dalla legge n. 160/2019.

ALTRE ESENZIONI

- a) i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- c) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- d) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- e) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

- f) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- g) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- h) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all' articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200;
- i) gli immobili di proprietà di soggetti di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7, del D. Lgs. n. 504/1992, concessi in comodato gratuito al Comune;
- j) dal 1° gennaio 2022 (art. 1, comma 751, legge n. 160/2019), I FABBRICATI costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. BENI MERCE), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- k) dal 1° gennaio 2023, ai sensi della legge n. 160/2019, comma 751, lettera g-bis), aggiunta dalla legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023), art. 1, comma 81, sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, «gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli *articoli 614*, secondo comma, o *633 del codice penale* o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.»

ATTENZIONE:

- per l'esenzione prevista per i “beni merce” di cui al punto j) È OBBLIGATORIA LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU;
- i soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992 devono presentare la dichiarazione IMU in via telematica ogni anno a partire dall'anno di imposta 2020, come stabilito all'art. 1, comma 770, della legge n. 160/2019.

Per le fattispecie soggette a dichiarazione, in particolare per quanto riguarda agevolazioni, riduzioni o esenzioni dall'imposta, si rimanda alle norme di legge, ai regolamenti comunali vigenti, alle istruzioni del modello di Dichiarazione IMU-IMPi, oltre a quanto espressamente indicato nella presente nota, in corrispondenza delle relative casistiche.

AGEVOLAZIONI/RIDUZIONI

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO – RIDUZIONE IMPOSTA DEL 25%

Ai sensi dell'art. 1, comma 760, della legge n. 160/2019, per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è ridotta al 75%.

Per i contratti concordati stipulati a partire dal 1° febbraio 2018 si applicano le previsioni del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017.

Alle suddette fattispecie è applicabile l'aliquota ridotta stabilita nella delibera comunale relativa alle aliquote e alle detrazioni della Nuova IMU per l'anno 2025 (deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Agata sul Santerno n. 3 del 31/01/2025), in presenza dei requisiti ivi previsti e alle condizioni ivi stabilite.

FATTISPECIE CON RIDUZIONE BASE IMPONIBILE DEL 50%

Ai sensi dell'art. 1, comma 747, della legge n. 160/2019, la base imponibile è ridotta del 50%:

- a) 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;
- b) 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 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 una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente;
- c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori 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, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per le agevolazioni di cui al punto b), se non è stato rilasciato il relativo certificato di inagibilità/inabitabilità dal competente Ufficio comunale, è necessario presentare al Settore Entrate Comunali una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, secondo quanto stabilito all'art. 13 del vigente Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU, eventualmente utilizzando il modello messo a disposizione dall'Ufficio sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata - modulistica.

Per le agevolazioni di cui al punto c), l'art. 3-quater della legge di conversione (legge n. 58 del 28/06/2019) del "decreto crescita" (D.L. n. 34 del 30/04/2019), dal 30/06/2019 ha soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU per l'attestazione del possesso dei requisiti. Tuttavia, al fine di prevenire possibili errate interpretazioni dei dati rilevabili d'ufficio in occasione di controlli e verifiche, è possibile inoltrare al Settore Entrate Comunali una comunicazione relativa ai dati essenziali del contratto di comodato, utilizzando il modulo specifico disponibile sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, alla sezione dedicata – modulistica.

SOGGETTI PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

Anche per l'anno 2025 l'imposta è dovuta nella misura del 50% (L. n. 178/2020 art. 1 comma 48) per una sola unità immobiliare a uso abitativo, NON locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia (si veda Risoluzione MEF n. 5 dell'11/06/2021).

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU.

DICHIARAZIONE NUOVA IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata l'anno successivo a quello in cui si sono verificate le variazioni soggette al relativo obbligo dichiarativo, entro il termine stabilito dalla legge.

LA SCADENZA per la presentazione della DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2024 è fissata al 30 GIUGNO 2025.

ATTENZIONE: i soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992 ("Enti non commerciali") devono presentare la dichiarazione IMU in via telematica ogni anno a partire dall'anno di imposta 2020, come stabilito all'art. 1, comma 770, della legge n. 160/2019.

In linea generale, non sono soggette a dichiarazione tutte le variazioni note oppure conoscibili da parte del Comune.

Per le fattispecie soggette a dichiarazione (quali, ad esempio non esaustivo, l'acquisizione o la cessazione della soggettività passiva a seguito di contratto di locazione finanziaria, di concessione di aree demaniali, di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli minori; la conduzione diretta dei terreni da parte dei coltivatori diretti e degli IAP iscritti alla previdenza agricola; i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, eccetera), in particolare per quanto riguarda agevolazioni, riduzioni o esenzioni dall'imposta, si rimanda alle norme di legge e ai regolamenti comunali vigenti, alle istruzioni del modello di Dichiarazione IMU-IMPi, oltre a quanto espressamente indicato nella presente nota, in corrispondenza delle relative casistiche.

Le dichiarazioni IMU possono essere trasmesse utilizzando una delle seguenti modalità:

- tramite PEC (una per ciascuna dichiarazione) indirizzata alla casella PEC dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna pg.unione.labassaromagna.it@legalmail.it indicando nell'oggetto il Comune di riferimento, cognome e nome del dichiarante e la dicitura "Dichiarazione NUOVA IMU 2024" (esempio: "Comune di XXX – Rossi Mario – Dichiarazione NUOVA IMU 2024");
- invio telematico con flusso dell'Agenzia delle Entrate;
- raccomandata senza avviso di ricevimento indirizzata al Comune di riferimento (le sedi sono disponibili sui siti web istituzionali dei singoli Comuni);
- consegna diretta presso la sede del Settore Entrate Comunali dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a Lugo, Piazza Trisi 4, su appuntamento da concordare secondo le modalità indicate nell'ultima pagina della presente nota informativa;
- consegna diretta presso l'URP del Comune di riferimento (verificare orari di apertura ed eventuale accesso su appuntamento sui siti web istituzionali dei singoli Comuni).

IMPORTANTE: a partire dall'anno 2021 è stata introdotta la possibilità di regolarizzare l'omessa presentazione della dichiarazione IMU, non presentata entro le scadenze previste per ciascun anno di imposta, per gli anni non ancora oggetto di decadenza (nel 2025, gli anni dal 2020 al 2023), tramite ravvedimento operoso disciplinato dal Regolamento Generale delle Entrate Comunali. Il Regolamento Generale delle Entrate Comunali, aggiornato all'anno 2025, è disponibile sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Le dichiarazioni con ravvedimento possono essere presentate tramite le stesse modalità sopra indicate, modificando nell'oggetto l'anno di riferimento della dichiarazione e aggiungendo prima del testo la parola "Ravvedimento".

Attenzione: la dichiarazione tardiva con ravvedimento non può essere presentata per gli anni di imposta che sono già stati oggetto di accertamento o di avvio di contraddittorio preventivo ai sensi dell'art. 6 bis Legge n. 212/2000.

ALIQUOTE E DETRAZIONI NUOVA IMU ANNO 2025

Le aliquote IMU applicabili per l'anno 2025 sono state approvate con la deliberazione di Consiglio Comunale di Sant'Agata sul Santerno n. 3 del 31/01/2025.

Il testo completo è disponibile sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata.

ALIQUOTE	DESCRIZIONE
6,0 per mille	Unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei Contribuenti classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria). Si applica la detrazione di legge nella misura massima annua di € 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale
4,6 per mille	Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica (ACER, ecc.), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. n. 616 del 24.07.1977. Si applica la detrazione di legge nella misura massima annua di € 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale
10,6 per mille variata rispetto al 2024	Fabbricati utilizzati per i fini propri dalle Forze Armate, dalle forze di Polizia e dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco
8,6 per mille	Unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale (con residenza anagrafica del conduttore) e relative pertinenze, sulla base dei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 4, della legge n. 431/98 (contratti concordati), a condizione che una copia del contratto, regolarmente registrato, venga trasmessa al Settore Entrate Comunali entro il termine di 90 giorni dalla data di registrazione , utilizzando il modulo predisposto dall'Ufficio. La mancata presentazione della documentazione richiesta non consentirà l'applicazione dell'aliquota agevolata. Le eventuali successive variazioni (modifica contratto, inquilino, subentro, risoluzione anticipata, eccetera), anche in relazione a contratti trasmessi in anni precedenti e validi ai fini dell'applicazione dell'IMU, dovranno essere comunicate entro il termine di 90 giorni dalla data in cui si sono verificate, utilizzando l'apposito modello predisposto dall'Ufficio
10,6 per mille variata rispetto al 2024	Terreni agricoli
10,6 per mille variata rispetto al 2024	Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/10, C/1, C/3, C/4, e a quelle appartenenti al gruppo B Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 utilizzate a fini produttivi
10,0 per mille	Unità immobiliari appartenenti al gruppo catastale "D", ad eccezioni delle categorie catastali D/10 e D/5
9,6 per mille	Unità immobiliari ad uso abitativo concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli), occupate come abitazioni principali e relative pertinenze.
1,0 per mille	Fabbricati rurali ad uso strumentale
1,0 per mille	Aree fabbricabili poste in centro storico, per tutto il periodo in cui vengono realizzati gli interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d), f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001, degli immobili siti in tale perimetro
5,3 per mille	Aree fabbricabili qualora venga introdotto, con apposita delibera comunale, un vincolo preordinato all'esproprio
10,6 per mille	Aree fabbricabili, ad eccezione di quelle rientranti nelle casistiche sopra indicate Unità immobiliari adibite ad abitazione non rientranti nelle casistiche sopra indicate e relative pertinenze (siano esse non locate e/o non occupate stabilmente, ovvero tenute a disposizione, oppure concesse in locazione o comunque occupate stabilmente) Pertinenze di abitazioni principali eccedenti la misura massima consentita dalla legge Unità immobiliari di categoria catastale D/5 Immobili non compresi nei precedenti punti
0,0 per mille nuova aliquota 2025	Unità immobiliari ad uso residenziale divenute INAGIBILI e INABITABILI a seguito degli eventi metereologici dell'anno 2024, comprovate da idonea documentazione

SCADENZE DI PAGAMENTO

La scadenza per il pagamento dell'**ACCONTO IMU 2025** è fissata al **16 GIUGNO 2025**.

La scadenza per il pagamento del **SALDO IMU 2025** è fissata al **16 DICEMBRE 2025**.

CALCOLO DELL'IMPOSTA DOVUTA E QUOTA RISERVATA ALLO STATO

(legge n. 160/2019, art. 1, commi 753, 761 e 762)

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese nel quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni del mese stesso è computato per intero. Il giorno del trasferimento del possesso è considerato in capo all'acquirente, a carico del quale resta l'imposta dovuta per l'intero mese del trasferimento nel caso in cui i giorni di possesso siano uguali a quelli del cedente.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre dell'anno in corso, applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio, effettuando il calcolo in base alle aliquote e alle detrazioni deliberate per l'anno in corso, risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Per il versamento dell'imposta dovuta per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", ad eccezione dei D/10 (fabbricati rurali strumentali), calcolata applicando l'aliquota deliberata dal Comune, una quota di imposta pari allo 0,76 per cento (7,6 per mille) è riservata allo Stato. Per tutti gli altri immobili, l'imposta è dovuta integralmente al Comune.

Ai sensi dell'art. 18 del vigente Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU, non si effettua il versamento se l'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Per il calcolo e il versamento dell'imposta da parte dei soggetti di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992 ("Enti non commerciali") si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 763, della legge n. 160/2019.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento, con arrotondamento all'Euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se è superiore a detto importo, è **effettuato con modello F24**, indicando il **codice ente del Comune di Sant'Agata sul Santerno (I196)** e i codici tributo riportati nella seguente tabella:

CODICE TRIBUTO	DESCRIZIONE
3912	IMU – ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (A/1 - A/8 – A/9) SOLO QUOTA COMUNALE
3913	IMU – FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE – SOLO QUOTA COMUNALE
3914	IMU – TERRENI – SOLO QUOTA COMUNALE
3916	IMU – AREE FABBRICABILI – SOLO QUOTA COMUNALE
3918	IMU – ALTRI FABBRICATI – SOLO QUOTA COMUNALE
3925	IMU – IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO CATASTALE "D" QUOTA RISERVATA ALLO STATO
3930	IMU – IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO CATASTALE "D" QUOTA COMUNALE
3939	IMU – FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA SOLO QUOTA COMUNALE (ALIQUTA AZZERATA PER L'ANNO 2021 ED ESENZIONE TOTALE DAL 1° GENNAIO 2022)

Per il versamento da parte degli enti pubblici, con utilizzo dell'apposito modello F24 EP, i codici tributo sono quelli istituiti dall'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni n. 53/E del 5 giugno 2012 e n. 33/E del 21 maggio 2013.

Ulteriori informazioni relative al calcolo dell'IMU e alla stampa del modello F24 sono disponibili sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata.

RAVVEDIMENTO OPEROSO - NOVITA'

In caso di **parziali oppure omessi versamenti dell'imposta dovuta alle scadenze previste**, il Contribuente può **regolarizzare la propria posizione** effettuando spontaneamente il versamento dell'imposta dovuta, con applicazione di sanzioni ridotte, differenziate in base al ritardo, e dei relativi interessi al tasso legale calcolati a giorni, entro il termine di cinque anni dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato.

➤ **Per le violazioni commesse fino al 31 agosto 2024 il ravvedimento operoso è disciplinato dall'art 13 D. Lgs. n. 472/1997 e s.m.i.**

La sanzione del ravvedimento operoso è applicata nelle seguenti misure:

- 1,4% giornaliero per ravvedimenti effettuati entro 14 giorni dalla scadenza;
- 1,5% per ravvedimenti effettuati dopo il 14° giorno ed entro 30 giorni dalla scadenza;
- 1,67% per ravvedimenti effettuati dopo il 30° giorno ed entro 90 giorni dalla scadenza;
- 3,75% (1/8 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati dal 91° giorno dalla scadenza e fino a un anno dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato
- 4,29% (1/7 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati oltre un anno e fino a due anni dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato
- 5% (1/6 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati oltre due anni e fino a cinque anni dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato

➤ **Per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024 il ravvedimento operoso è disciplinato dal D.Lgs. n. 14 giugno 2024 n. 87.**

La sanzione del ravvedimento operoso è applicata nelle seguenti misure:

- 0,083% giornaliero per ravvedimenti effettuati entro 14 giorni dalla scadenza;
- 1,25% per ravvedimenti effettuati dopo il 14° giorno ed entro 30 giorni dalla scadenza;
- 1,39% per ravvedimenti effettuati dopo il 30° giorno ed entro 90 giorni dalla scadenza;
- 3,125% (1/8 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati dal 91° giorno dalla scadenza e fino a un anno dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato
- 3,572% (1/7 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati oltre un anno e fino a due anni dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato
- 4,17% (1/6 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati oltre due anni e fino a cinque anni dalla data in cui il versamento è stato effettuato o avrebbe dovuto essere effettuato

Oltre alla sanzione ridotta, il **Contribuente è tenuto al versamento degli interessi legali**, computati con maturazione giorno per giorno dalla data dell'infrazione fino alla data del versamento a titolo di ravvedimento.

I tassi di interesse legali in vigore dal 01/01/2020 sono i seguenti:

- anno 2020: 0,05% annuo
- anno 2021: 0,01% annuo
- anno 2022: 1,25% annuo
- anno 2023: 5,00% annuo
- anno 2024: 2,50% annuo
- anno 2025: 2,00% annuo

Ulteriori informazioni relative al calcolo online del ravvedimento operoso sono disponibili sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata.

CONTATTI E RECAPITI

UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA – SETTORE ENTRATE COMUNALI

Piazza Trisi, 4 – 48022 Lugo (RA)

Telefono 0545 299575

email: servizioentrate@unione.labassaromagna.it

pec: pg.unione.labassaromagna.it@legalmail.it

APERTURA AL PUBBLICO E SPORTELLO TELEFONICO (0545 299575):

DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 13.00

MARTEDÌ POMERIGGIO DALLE ORE 15.00 ALLE ORE 17.00

LO SPORTELLO TELEFONICO è a disposizione per fornire informazioni generali oppure per informazioni e chiarimenti relativi ad avvisi di accertamento ricevuti dai contribuenti PER TUTTI I COMUNI DELL'UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA.

Qualora vi sia necessità di accedere allo sportello di Lugo o per lo sportello virtuale (videoconferenza tramite la piattaforma Microsoft TEAMS), al fine di garantire un servizio migliore e puntuale, si suggerisce di prenotare un appuntamento utilizzando una delle seguenti modalità (gli appuntamenti prenotati hanno priorità di ricevimento rispetto agli accessi diretti):

- prenotazione online (canale preferenziale)
https://labassaromagna.elixforms.it/rwe2/module_preview.jsp?MODULE_TAG=APPUNTAMENTO_IMU_TASI
- email a servizioentrate@unione.labassaromagna.it, specificando il Comune di riferimento, il quesito e un recapito telefonico obbligatorio per eventuali successivi contatti
- sportello telefonico 0545 - 299575, attivo negli orari di ufficio

Nei casi in cui il contribuente debba necessariamente essere ricevuto in presenza e non possa recarsi presso la sede di Lugo né accedere allo sportello virtuale, è possibile concordare un appuntamento presso la sede di uno dei Comuni dell'Unione della Bassa Romagna, telefonando al numero 0545 - 299575 negli orari di ufficio, oppure inviando una email a servizioentrate@unione.labassaromagna.it, specificando il Comune presso il quale si desidera essere ricevuti e un recapito telefonico obbligatorio per i successivi contatti.

Tutte le altre informazioni e la modulistica sono pubblicate sul sito web dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla sezione dedicata.