



Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Cod. Fisc. 00819880378

Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi – Tel. 051/6386707 - Fax 051/6386800

e-mail: entrate@comune.castel-maggiore.bo.it pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

INFORMATIVA PER PROPRIETARI CHE CONCEDONO IMMOBILI IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

(art. 2 comma 3 L. 431/1998)

ALIQUTA AGEVOLATA 8 PER MILLE IMU

Il Comune di Castel Maggiore ha previsto un'aliquota agevolata ai fini IMU dell' 8 per mille (non è dovuta la TASI) in caso di "immobile concesso in locazione con contratto a canone concordato a soggetto che lo utilizza come propria abitazione principale".

Nel caso in cui l'inquilino non utilizzi l'alloggio come propria abitazione principale si applica l'aliquota del 10 per mille prevista per tutti gli altri casi di locazione.

UTILIZZO COME ABITAZIONE PRINCIPALE DA PARTE DELL'INQUILINO

Il D.L. n. 201/2011 all'art. 13 comma 2 disciplina quale sia la definizione di "abitazione principale" ai fini IMU:

"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"

A decorrere dall'anno 2012 per usufruire delle agevolazioni deliberate dal Comune (6 per mille per gli anni 2012-2013 e 8 per mille dal 2014) risultano necessari sia l'utilizzo come dimora abituale che la residenza anagrafica di almeno uno degli inquilini presenti sul contratto.

ULTERIORE RIDUZIONE DEL 25%

La L. 208/2015 all'art. 1 commi 53 e 54 ha previsto che dal 2016 l'imposta calcolata con l'aliquota agevolata prevista dal comune è soggetta ad un ulteriore abbattimento del 25%, cioè si paga l'imposta per la quota del 75%.

Come chiarito dal Ministero delle Finanze con le risposte a Telefisco 2016 a gennaio scorso (risposta n. 11), l'abbattimento del 25% si applica sia in caso di applicazione dell'aliquota agevolata dell'8 per mille, che in caso di applicazione del 10 per mille qualora l'inquilino non acquisisca la residenza anagrafica nell'immobile.

L'abbattimento del 25% si applica su tutti gli immobili oggetto della locazione. (D.L. 201/2011 art. 13 comma 6-bis introdotto dalla L. 208/2015).

Questo significa che se per esempio nel contratto di locazione sono compresi un appartamento (cat. A3) e due garage (cat. C6) e l'inquilino è residente, i primi due (A3+C6) avranno aliquota agevolata dell'8 per mille, l'ulteriore garage avrà aliquota ordinaria del 10,6 per mille ma l'abbattimento del 25% si applica su tutti e tre gli immobili.

VERIFICHE A CARICO DEL PROPRIETARIO

Pertanto il proprietario, al fine di non incorrere in errore nell'applicazione dell'aliquota agevolata, deve sapere con correttezza la data di acquisizione della residenza anagrafica nell'immobile e in caso di risoluzione del contratto la data di variazione della residenza.

Si invita pertanto a verificare le date esatte di acquisizione e/o di variazione della residenza presso il proprio inquilino.

Il diretto interessato (inquilino) può acquisire queste informazioni presso l'URP del comune senza spese.

Nel caso in cui non sia possibile reperire tali informazioni presso il proprio inquilino, il proprietario può recarsi presso l'URP del comune, munito del contratto di locazione, e richiedere la seguente documentazione soggetta a bollo (14,62), diritti di segreteria (0,52) e rimborso stampati (0,77) per un totale di Euro 15,91 per ogni certificato:

- certificato di residenza del proprio inquilino (per verificare la data di acquisizione della residenza)
- certificato di trasferimento della residenza / certificato storico di residenza del proprio inquilino (per verificare la data di emigrazione in altro comune o di variazione della residenza all'interno del comune).

ESEMPI

Esempio decorrenza contratto:

Decorrenza contratto concordato 01/03
Inquilino dimorante dal 01/03 ma residente dal 01/04

Nel caso sopra descritto i requisiti per l'accesso all'agevolazione deliberata dal comune per concordati a soggetti che utilizzano come abitazione principale (aliquota 8 per mille e riduzione del 25%) decorrono solo dal 01/04, data dalla quale sussistono sia la dimora abituale che la residenza anagrafica.

Per il periodo intercorrente, ovvero dal 01/03 al 31/03, per tale immobile risulta registrato un contratto ma non vi è accesso all'agevolazione per i concordati, pertanto va applicata l'aliquota deliberata per le locazioni con contratti diversi oltre alla riduzione prevista dalla Legge di Stabilità (aliquota 10 per mille e riduzione del 25%).

Esempio risoluzione contratto:

Risoluzione contratto al 31/10 (restituzione immobile)
Inquilino dimorante e residente solo fino al 03/10 (data di variazione di residenza anagrafica)

In questo caso il requisito i requisiti per l'accesso all'agevolazione deliberata dal comune per concordati a soggetti che utilizzano come abitazione principale (aliquota 8 per mille e riduzione del 25%) permangono solo fino al 03/10, data dalla quale l'inquilino non è più residente.

Per il periodo dal 04/10 al 31/10, per tale immobile risulta registrato un contratto ma non vi è accesso all'agevolazione per i concordati, pertanto va applicata l'aliquota deliberata per le locazioni con contratti diversi oltre alla riduzione prevista dalla Legge di Stabilità (aliquota 10 per mille e riduzione del 25%).

Per i rimanenti periodi dell'anno nel quale l'immobile non è oggetto di alcun contratto va applicata l'aliquota ordinaria senza alcuna riduzione (aliquota 10,6 per mille).

COMUNICAZIONI DA PRESENTARE PER L'IMU

Il contribuente è tenuto a comunicare al Servizio Tributi la stipula di un nuovo contratto e tutte le variazioni che intervengono successivamente, come la risoluzione dello stesso o il subentro di un nuovo inquilino, in quanto il dato non perviene al Comune in modo automatico dall'Agenzia delle Entrate.

La modulistica è disponibile sul sito internet del comune alla voce IMU web e può essere presentata anche per via telematica, come indicato su tutti i modelli.

SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE COMUNICAZIONI ED EVENTUALI COSTI A CARICO DEL CONTRIBUENTE

La scadenza per la presentazione delle comunicazioni è il 16/12 dell'anno di riferimento, ma la presentazione non è "a pena di decadenza", quindi vuol dire che se anche il contribuente presenta in ritardo la documentazione ha comunque accesso all'agevolazione se sussistono tutti i requisiti.

Può succedere però che il contribuente, anche solo per negligenza, non presenti entro il 16/12 la modulistica per l'accesso all'agevolazione e il Servizio Tributi successivamente a tale data emetta un avviso di accertamento, perché senza aver presentato la documentazione i pagamenti risultano inferiori al dovuto.

Dopo aver ricevuto la notifica dell'avviso di accertamento, il contribuente presenta la documentazione e chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento.

In questo caso, anche se sussistono tutti i requisiti e viene annullato l'atto, verranno richiesti al contribuente i costi amministrativi sostenuti dal Comune quantificati dal Regolamento Comunale IUC all'art. 15 in Euro 50,00 più le spese di notifica ed il compenso di riscossione sostenuti.

NOVITA' 2017 - ATTESTAZIONE REQUISITI

Nel verbale del nuovo accordo territoriale sottoscritto il 26/09/2017 le Organizzazioni Sindacali di Inquilini e Proprietari chiedono alle Amministrazioni competenti di concedere le agevolazioni automaticamente solo in presenza di apposita attestazione di sussistenza di tutti i requisiti. ([https://www.cittametropolitana.bo.it/pianificazione/Contratti a canone concordato](https://www.cittametropolitana.bo.it/pianificazione/Contratti_a_canone_concordato))

Il Comune di Castel Maggiore nel proprio Regolamento IUC attualmente non ha previsto tale obbligo in carico ai propri contribuenti ai fini IMU, pertanto nulla è cambiato rispetto agli anni precedenti.

Non possiamo però escludere che tale attestazione possa essere richiesta dall'Agenzia delle Entrate per le verifiche di loro competenza. Pertanto, pur non essendo richiesto ai fini IMU, Vi indichiamo le associazioni che hanno sottoscritto l'accordo e si sono rese disponibili per assistere le parti:

Organizzazioni sindacali proprietari:

ASSPI www.asppi.bo.it
UPPI www.uppi-bologna.it
CONFABITARE www.confabitare.it
API ASSOPROPRIETARI www.assoproprietari.it
APPC www.appc.it
UNIONCASA www.unioncasabologna.it/
A.P.E. www.apebologna.eu
API FEDER PROPRIETA' www.federproprieta.it
FOND FALCIOLA www.fondazionefalciola.it
COOP NUOVO MONDO www.nuovomondo.it
FIAIP www.fiaip.it

Organizzazioni sindacali inquilini:

SUNIA www.sunia.it
SICET www.sicet.it
UNIAT www.uniat.it
UNIONE INQUILINI www.unioneinquilini.it
CONIA www.coniabologna.wordpress.com