



COMUNE  
DI ANCONA



# IMU – TASI

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI

## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI PER L'ANNO 2019

<b>A) IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA</b>	<b>pag. 2</b>
1 - Cos'è l'IMU	pag. 2
2 - Presupposto d'imposta e soggetti passivi	pag. 2
3 - Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e pertinenze	pag. 3
4 - Base imponibile, calcolo imposta e aliquote	pag. 3
5 - Terreni	pag. 5
6 - Abitazioni concesse in comodato ai parenti	pag. 5
7 - Dichiarazione	pag. 6
8 - Esenzioni	pag. 8
9 - Casi particolari	pag. 9
10 - Esempi	pag. 10
11 - Pagamento	pag. 11
<b>B) TASI – TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI</b>	<b>pag. 13</b>
1 - Cos'è la TASI	pag. 13
2 - Presupposto d'imposta e soggetti passivi	pag. 13
3 - Base imponibile, calcolo imposta e aliquote	pag. 14
4 - Pagamento	pag. 14
<b>C) RAVVEDIMENTO OPEROSO</b>	<b>pag. 15</b>
<b>D) NOVITA'</b>	<b>pag. 16</b>
<b>E) PER INFORMAZIONI</b>	<b>pag. 16</b>

A cura di ANCONA ENTRATE srl

**Società uni personale soggetta alla direzione e coordinamento del Comune di Ancona**

Via dell'Artigianato, 4 – 60127 Ancona C.F. P. IVA 02278540428

Orari apertura al pubblico: lunedì, mercoledì e venerdì ore 9,00-13,00 -martedì ore 15,00-17,00 -giovedì ore 10,00-16,00

Centralino 071-85991 Numero Verde 800.551.881 Fax 071-2832119 PEC [anconaentrate@pec.anconaentrate.it](mailto:anconaentrate@pec.anconaentrate.it)

Aggiornata al 19/02/2019

# A) IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

## 1 – COS'È L'IMU

L'IMU, Imposta municipale propria, istituita dall'art. 13 del D.L. 201/2011 "*Salva Italia*", convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011, costituisce la componente patrimoniale della IUC, Imposta unica comunale, istituita dalla Legge n. 147 del 27/12/2013 e s.m.i..

La disciplina regolamentare dell'IMU è contenuta nel Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta unica comunale (IUC).

## 2 – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA E SOGGETTI PASSIVI

L'IMU ha per **presupposto** il possesso di immobili, esclusa, a decorrere dal 01/01/2014, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 e A/9.

L'IMU **non si applica** altresì:

- a. alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22/04/2008 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- c. alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d. ad un **unico 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del d.lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- e. alla sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (**AIRE**), **già pensionati nei rispettivi paesi di residenza**, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Per questa unità immobiliare, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi;
- f. all'**unità immobiliare** posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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.

Per poter usufruire di detti benefici, per i **punti a), b), c), d)** si deve inviare ad Ancona Entrate Srl entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della suddetta dichiarazione.

Per i **punti e), f)**, le condizioni attestanti il possesso dei requisiti, se non oggettivamente riscontrabili, dovranno essere dichiarate in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento del saldo dell'imposta, utilizzando i modelli predisposti da Ancona Entrate Srl.

Sono **soggetti passivi** dell'IMU:

- il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il quale si intende in ogni caso, ai fini del tributo, titolare di diritto di abitazione.

### 3 – ABITAZIONE PRINCIPALE A/1, A/8 e A/9 E PERTINENZE

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Per l'**abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le sue pertinenze** si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, **la detrazione spetta in parti uguali a ciascuno** dei componenti per la quale la destinazione medesima si verifica **e non per la percentuale di possesso**. (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

### 4 – BASE IMPONIBILE , CALCOLO IMPOSTA E ALIQUOTE

La **base imponibile** dell'IMU è il valore degli immobili. Il valore immobiliare si calcola in modi diversi, a seconda del tipo di immobili.

Per i **fabbricati**, la base imponibile è costituita da un valore convenzionale che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (moltiplicatore 1,05 ai sensi dell'art.3, c. 48, L. 23/12/1996 n. 662), per i seguenti **coefficienti IMU**:

Gruppo e categoria catastale	COEFFICIENTE IMU
Gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
Gruppo catastale B e nelle cat. catastali C/3, C/4 e C/5	140
Gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5	65
Categorie catastali A/10 e D/5	80
Categoria catastale C/1	55

**Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri del comma 3 dell'art. 5 del D.lgs. 504/1992.

**Per i terreni agricoli e per i terreni 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, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.

**Per le aree edificabili**, la base imponibile è data dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", in pratica il valore di mercato.

L'**IMU** è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

---

Il Comune di Ancona ha approvato le aliquote IMU per l'anno 2019 (Delibera di Consiglio n. 13 del 18/02/2019)

<b>ALIQUOTE IMU - Anno 2019</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Aliquota per mille</b>
<b>a)</b> Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	3,5
<b>b)</b> Unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà dell'istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.)	4,6
<b>c)</b> Immobili locati con contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della Legge n. 431/98, redatto in conformità ai contratti tipo promossi dal Comune di Ancona, come specificato: - contratti di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98); - contratti di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari (ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge n. 431/98); - contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge n. 431/98);	6,9
<b>d)</b> Fabbricati classificati nelle categorie catastali C1 e C3 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	7,6
<b>e)</b> Fabbricati classificati nelle categorie catastali D7 e D8 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	8,2
<b>f)</b> Terreni agricoli	6,6
<b>g)</b> Tutti gli altri immobili	10,6

## 5 – TERRENI



Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Ancona classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale.

Per visualizzare le zone interessate dall'esenzione è disponibile sul sito di Ancona Entrate ([www.anconaentrate.it](http://www.anconaentrate.it)) la cartina del territorio comunale ove viene evidenziato il limite della fascia esente.

Sono inoltre completamente esentati i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), di cui all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

## 6 – ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO AI PARENTI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in A/1, A/8 e A/9;
- l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (chiarimento del MEF del 29/01/2016);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune;
- il comodante può avere al massimo un altro immobile in Italia (oltre all'abitazione concessa in comodato) nello stesso Comune del comodatario, utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
- il comodante deve presentare la dichiarazione IMU/TASI, attestando il rispetto delle condizioni richieste. Non saranno più valide le certificazioni o le dichiarazioni presentate in funzione delle disposizioni regolamentari, considerato che le condizioni sono cambiate e che la norma prevede espressamente la presentazione del modello di dichiarazione IMU.

**Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.**



**Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori**

**L'aliquota da applicare è quella prevista per "Altri immobili" pari al 10,6 per mille.**

Si precisa che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale 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.

Per maggiori informazioni in merito alle abitazioni concesse in comodato è possibile consultare le FAQ del Ministero, scaricabili dal sito di Ancona Entrate ([www.anconaentrate.it](http://www.anconaentrate.it)).

## 7- DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU **entro il 30 giugno dell'anno successivo** alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

### **Modalità di presentazione della dichiarazione**

Si ricorda che la dichiarazione IMU va presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili. Se gli immobili sono ubicati in più comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Per gli immobili siti nel territorio comunale di Ancona, nel frontespizio del modello deve essere indicato Comune di Ancona; può essere utilizzata una delle seguenti modalità di presentazione:

- consegnata a mano direttamente ad Ancona Entrate Srl, la quale ne rilascia apposita ricevuta;
- spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, ad Ancona Entrate Srl, via dell'Artigianato n. 4, 60127 Ancona, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU, con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione;
- inviata telematicamente con posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: [anconaentrate@pec.anconaentrate.it](mailto:anconaentrate@pec.anconaentrate.it)

### **ENTI NON COMMERCIALI**

Gli enti non commerciali devono presentare un'unica dichiarazione sia per l'IMU sia per la TASI.



La dichiarazione IMU e TASI riguarda gli immobili per i quali è prevista l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504 del 1992, vale a dire:

- gli enti pubblici, gli organi e le amministrazioni dello Stato; gli enti territoriali (comuni, consorzi tra enti locali, comunità montane, province, regioni, associazioni e enti gestori del demanio collettivo, camere di commercio); le aziende sanitarie e gli enti pubblici istituiti esclusivamente per lo svolgimento di attività previdenziali, assistenziali e sanitarie; gli enti pubblici non economici; gli istituti previdenziali e assistenziali; le Università ed enti di ricerca; le aziende pubbliche di servizi alla persona (ex IPAB);

- gli enti privati, cioè gli enti disciplinati dal codice civile (associazioni, fondazioni e comitati) e gli enti disciplinati da specifiche leggi di settore, come, ad esempio: le organizzazioni di volontariato (legge 11 agosto 1991, n. 266); le organizzazioni non governative (legge 26 febbraio 1987, n. 49, art. 5); le associazioni di promozione sociale (legge 7 dicembre 2000, n. 383); le associazioni sportive dilettantistiche (art. 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289); le fondazioni risultanti dalla trasformazione degli enti autonomi lirici e delle istituzioni concertistiche assimilate (D. Lgs. 23 aprile 1998, n. 134); le ex IPAB privatizzate (a seguito, da ultimo, dal D. Lgs. 4 maggio 2001, n. 207); gli enti che acquisiscono la qualifica fiscale di Onlus (D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460).

In base all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504 del 1992, sono esenti dall'imposta gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), Tuir, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

La dichiarazione tratta anche i casi di imponibilità parziale degli immobili in questione, secondo quanto previsto dal dl 1/2012, art.91-bis.

L'articolo 91 bis del dl 1/2012 dispone che qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo sulla parte nella quale si svolge l'attività non commerciale, sempre che sia identificabile. La parte dell'immobile dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente deve essere iscritta in Catasto e la rendita produce effetti a partire dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile accatastarla autonomamente, l'agevolazione spetta in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione. Quindi nei casi in cui non possa essere frazionato, perché non è possibile individuare una parte che abbia autonomia funzionale e reddituale, è demandato al contribuente il compito di fissarne le proporzioni e certificare quale sia quella destinata ad attività non commerciali. Per l'esenzione parziale contano la superficie e il numero dei soggetti che utilizzano le unità immobiliari per attività miste, commerciali e non commerciali. Se l'uso avviene per una parte dell'anno, il tributo si calcola facendo riferimento ai giorni durante i quali l'immobile è adibito a attività commerciali (art. 5 Decreto ministeriale del 19/11/2012 n. 200 in vigore dall'8/12/2012).

Gli enti non commerciali, pertanto, dovranno distintamente dichiarare:

- gli immobili totalmente imponibili;
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti.

Dall'anno d'imposta 2014, la dichiarazione dovrà essere **presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione d'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Il modello di dichiarazione IMU e TASI per gli enti non commerciali, con le relative istruzioni, è stato approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 giugno 2014, scaricabile dal sito internet di Ancona Entrate. La **presentazione della dichiarazione** deve avvenire **esclusivamente in via telematica** secondo le specifiche tecniche contenute nel Decreto Ministeriale del 4 agosto 2014 e relativo Allegato A.

Il **versamento** è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo n. 241/1997 ovvero con il Mod. F/24 in tre rate:

- 1° rata di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, con scadenza 16 giugno;



- 2° rata di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, con scadenza 16 dicembre;
- 3° rata, a congruaglio dell'imposta complessivamente dovuta, con scadenza 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

## 8 – ESENZIONI

Sono **esenti** dall'imposta municipale propria:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- gli immobili di cui all'art. 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del D.lgs. n. 504/1992:
  - lett. b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
  - lett. c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29/09/1973, n. 601, e successive modificazioni;
  - lett. d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
  - lett. e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11/02/1929 e reso esecutivo con legge 27/05/1929, n. 810;
  - lett. f) 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;
  - lett. h) si rimanda al paragrafo sui terreni;
  - lett. i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22/12/1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20/05/1985, n. 222. In ogni caso, ai sensi dell'art. 6-quinquies del decreto legge n. 174/2012 convertito in Legge n. 213/2012, tale esenzione non si applica alle fondazioni bancarie di cui al decreto legislativo 17/05/1999, n. 153.
- i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'art. 9 comma 3 bis del D.L. n. 557/1993;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cosiddetti beni "merce"), fintanto che permangano nel patrimonio dell'impresa costruttrice, che persista la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati (art. 13, comma 9-bis, D.L. 201/2011).

**Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e per i fabbricati destinati alla ricerca scientifica** di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del D.lgs. n. 504/1992, il soggetto passivo è obbligato a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

Con Regolamento comunale è disposta inoltre l'esenzione della quota comunale dal pagamento dell'IMU per gli immobili posseduti ed utilizzati dagli Enti ONLUS regolarmente registrati all'anagrafe unica istituita presso l'Agenzia delle Entrate destinati alle attività socio assistenziali ed educative con esclusione degli immobili adibiti alle attività puramente amministrative.



### **Immobili locati a canone concordato**

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento (quindi lo sconto è del 25%).

### **Immobili di interesse storico o artistico**

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

### **Immobili dichiarati inagibili o inabitabili**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per poter accedere alla riduzione di base imponibile, 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 DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

L'inagibilità o inabitabilità di un immobile consiste in un degrado strutturale non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma con necessità di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457. Si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
- b) strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino.

### **Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica**

Per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977 n. 616, all'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200, applicando la specifica aliquota deliberata dal Comune di Ancona.

### **Imbullonati**

È stato rivisto il meccanismo di attribuzione della rendita catastale per gli immobili a destinazione speciale di categoria "D". L'attribuzione dovrà avvenire per stima diretta, tenendo conto di una serie di elementi caratterizzanti l'immobile, quali suolo, costruzioni ed elementi strutturalmente connessi. Sono esclusi dalla stima i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili sopra indicati possono presentare atti di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'art. 13, comma 4, del DL. 201/2011 convertito, con modificazioni, dalla L. 214/2011, per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rider terminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.

### **Esempio a) – Negozio posseduto ed utilizzato dallo stesso soggetto (il soggetto deve essere iscritto per la TARI)**

Negozio C1 con rendita di € 1.800

Rendita rivalutata:  $1.800 \times 1,05 = € 1.890$

**Base imponibile:  $1.890 \times 55 = € 103.950$**

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

**IMU dovuta per il 2019:  $103.950 \times 100\% \times 12/12 \times 7,6\text{‰} = € 790,02$**

**Acconto da versare a giugno: 395,01 → arrotondamento € 395,00**

Nel modello F24 indicare € 395,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

### **Esempio b) – Immobile locato in regime di libero mercato**

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata:  $400 \times 1,05 = € 420$

**Base imponibile IMU:  $420 \times 160 = € 67.200$**

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

**IMU dovuta per il 2019:  $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 10,6\text{‰}) = € 712,32$**

**Acconto da versare a giugno: 356,16 → arrotondamento € 356,00**

Nel modello F24 indicare € 356,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

### **Esempio c) – Immobile locato a canone concordato (art. 2, c. 3 e art. 5, c. 1 e c. 2, L. 431/98)**

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata:  $400 \times 1,05 = € 420$

**Base imponibile IMU:  $420 \times 160 = € 67.200$**

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

Imposta:  $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 6,9\text{‰}) = € 463,68$

**IMU dovuta per il 2019 con applicazione riduzione dell'imposta al 75%:  $€ 463,68 \times 75\% = € 347,76$**

**Acconto da versare a giugno: 173,88 → arrotondamento € 174,00**

Nel modello F24 indicare € 174,00 con codice 3918

### **Esempio d) – Unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale**

Immobile A/2 con rendita di € 800

Rendita rivalutata:  $€ 800 \times 1,05 = € 840$

**Base imponibile IMU:  $€ 840 \times 160 = € 134.400$**

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

Periodo di comodato: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

**Riduzione del 50% della base imponibile:  $€ 134.400 \times 50\% = 67.200$**

**IMU dovuta per il 2019:  $(€ 67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 10,6\text{‰}) = € 712,32$**

**Acconto da versare a giugno: € 356,16 → arrotondamento € 356**

**Saldo da versare a dicembre: € 356,16 → arrotondamento € 356**

Nel modello F24 indicare € 356 con codice 3918

### Esempio e) – Immobile posseduto e utilizzato categoria catastale D/8

Immobile D/8 con rendita di € 1.200

Rendita rivalutata:  $1.200 \times 1,05 = € 1.260$

**Base imponibile IMU:  $1.260 \times 65 = € 81.900$**

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019

**IMU dovuta per il 2019:  $(81.900 \times 100\% \times 12/12 \times 0,82\%) = 671,58$**

**Acconto da versare a giugno: 335,79**

Nel modello F24 indicare:

€ 311,22 con codice 3925 (quota stato) → arrotondamento € 311

€ 24,57 con codice 3930 (quota comune) → arrotondamento € 25

## 11 – PAGAMENTO

Per l'anno 2019 il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in 2 rate:

- 1° rata in ACCONTO con scadenza 17 GIUGNO 2019
- 2° rata a SALDO con scadenza 16 DICEMBRE 2019

È possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione da corrispondere entro il 17 giugno.

**Il versamento dell'IMU va eseguito esclusivamente mediante il modello di pagamento F24**, pagabile presso Banche, Poste, Tabaccai abilitati o attraverso i servizi di home banking.

Il contribuente dovrà indicare in modo distinto la parte dell'imposta dovuta al Comune da quella di pertinenza statale. Anche per l'anno 2019 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. (Legge di Stabilità 2013 – Art. 1, comma 380, lett. f) della legge n. 228/2012). La differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune. Su tutte le altre unità immobiliari è soppressa la quota di imposta riservata allo Stato che era dovuta nel 2012.

### Codici tributo per il pagamento dell'IMU 2019 con il modello F24

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE IMU Quota Comune	CODICE IMU Quota Stato
Abitazione principale e pertinenza (A/1-A/8-A/9)	3912	-
Terreni	3914	-
Aree fabbricabili	3916	-
Altri fabbricati	3918	-
Categorie catastali D	3930	3925
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. C/1 - C/3	3918	-
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. D/7 - D/8	3930	3925

I codici indicati devono essere riportati all'interno del nuovo modello F24, nella **“Sezione IMU e altri tributi locali”**, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna **“importi a debito versati”**.

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro).

**I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale complessivamente dovuta risulta inferiore ad € 12.**

Collegandosi al sito internet [www.anconaentrate.it](http://www.anconaentrate.it) è possibile utilizzare un'applicazione **"Calcola la tua IMU"** che effettua il calcolo dell'importo dovuto e delle rate e consente di stampare il modello di pagamento F24.



**Per i CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO**, nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto; per il Comune di Ancona utilizzare uno dei seguenti codici IBAN:  
**IT 94 K 07601 02600 000062582796** (codice BIC è BPPIITRRXXX) intestato a COMUNE DI ANCONA - SERVIZIO TESORERIA - RISCOSSIONE ICI (codice BIC per i bonifici con Eurogiro è PIBPITRA);
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC è BITAITRRENT), utilizzando il seguente codice IBAN:  
**IT 02 G 01000 03245 348006108000**

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.  
Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA 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;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

## B) TASI-TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI

### 1 – COS'E' LA TASI

La TASI, Tributo per i servizi indivisibili, in vigore dal 2014, destinato al finanziamento dei servizi indivisibili comunali, è una componente della IUC, Imposta unica comunale, istituita dalla Legge n. 147/2013.

### 2 – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA E SOGGETTI PASSIVI

La Legge di stabilità per l'anno 2016 (Legge n. 208/2015) ha ridefinito il presupposto impositivo della TASI. A decorrere dal 2016, il **presupposto** impositivo della **TASI** è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree fabbricabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214/2011, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In caso di pluralità di possessori o detentori essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

**Pertanto, anche per il 2019 non sono più soggette a TASI le abitazioni principali e le relative pertinenze nella misura di una unità per ogni immobile di categoria C/2 – C/6 – C/7. L'esonero non opera per le unità immobiliari cosiddetta di lusso e classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9.**

**Sono esenti dal pagamento della TASI in quanto assimilati all'abitazione principale:**

- a) gli immobili delle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- b) i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22/04/2008 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- c) la **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) **l'unico 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del d.lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- e) la sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (**AIRE**), **già pensionati nei rispettivi paesi di residenza**, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Per questa unità immobiliare, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.
- f) **l'unità immobiliare** posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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.

E' stata eliminata per i Comuni la possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili concessi in comodato (art. 1, comma 10, lett. a) della Legge n. 208/2015).

### 3 – BASE IMPONIBILE , CALCOLO IMPOSTA E ALIQUOTE

La **base imponibile** degli immobili soggetti alla TASI è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Il Comune di Ancona ha approvato le aliquote TASI per l'anno 2019 (Delibera di Consiglio n. 13 del 18/02/2019)

ALIQUOTE TASI - Anno 2018	
Tipologia	Aliquota per mille
a) Abitazione principale e relative pertinenze (solo cat. A/1, A/8 e A/9)	2,5
b) Tutti gli altri immobili	0,0

### 4 – PAGAMENTO

La TASI deve essere versata alle seguenti scadenze:

- **1° rata in ACCONTO: 17 giugno 2019**
- **2° rata a SALDO/CONGUAGLIO: 16 dicembre 2019**

È possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione da corrispondere entro il 17 giugno.

Il versamento della TASI deve essere effettuato, esclusivamente tramite modello F24, pagabile presso Banche, Poste, Tabaccai abilitati o tramite i servizi di home banking.

Il **codice tributo** per il pagamento della TASI per le abitazioni principali e relative pertinenze è **3958**. Il codice comune da indicare per il Comune di Ancona è A271.

E' previsto, a carico degli inadempienti, l'applicazione d'ufficio di sanzioni e interessi.

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro).

Il contribuente non è tenuto al versamento TASI qualora l'importo annuale dovuto per tutti gli immobili dallo stesso posseduti o detenuti è inferiore ad € 5,00.

Collegandosi al sito internet [www.anconaentrate.it](http://www.anconaentrate.it) è possibile utilizzare un'applicazione "**Calcola la tua TASI**" che effettua in automatico il calcolo dell'importo dovuto e delle rate e consente di stampare il modello di pagamento F24.



## C) RAVVEDIMENTO OPEROSO

Chi omette o ritarda il versamento dell'imposta è soggetto alla sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato (art. 13 d.lgs. 471/1997).

Per non incorrere in queste sanzioni, in caso di omesso, parziale o tardivo versamento della IMU e TASI i contribuenti potranno spontaneamente decidere di mettersi in regola, utilizzando lo strumento del **"ravvedimento operoso"**.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

La regolarizzazione dell'omesso, parziale o tardivo versamento può essere effettuata, secondo quanto stabilito dall'art. 13, d.lgs. n. 472/97, con il versamento contestuale di:

- importo dovuto a titolo d'imposta;
- sanzione amministrativa nella misura ridotta;
- interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno (0,8% dal 01/01/2019)

Nel riquadro sottostante vengono evidenziate le 4 tipologie di ravvedimento con l'indicazione delle scadenze utili per ricorrere al ravvedimento operoso per l'anno 2019 in caso di omesso, parziale o tardivo pagamento IMU e della TASI:

SCADENZE UTILI PER REGOLARIZZARE IL PAGAMENTO - ANNO 2019			
Tipi di ravvedimenti	Termine per ravvedersi		Sanzione ridotta
	ACCONTO scadenza 17/06/2019	SALDO scadenza 16/12/2019	
RAVVEDIMENTO SPRINT (entro 14 giorni dalla scadenza)	entro il 01/07/2019	entro il 30/12/2019	0,1% per ogni giorno di ritardo
RAVVEDIMENTO BREVE (tra il 15° ed il 30° giorno dalla scadenza)	entro il 17/07/2019	entro il 15/01/2020	1,5%
RAVVEDIMENTO INTERMEDIO (tra il 31° ed il 90° giorno dalla scadenza)	entro il 15/09/2019	entro il 15/03/2020	1,67%
RAVVEDIMENTO LUNGO (tra il 91° giorno ed entro 1 anno)	entro il 17/06/2020	entro il 16/12/2020	3,75%



## D) NOVITA'

### Credito d'imposta Imu/Tasi/Tari

Ai sensi dei commi 319 e 320 Legge di Bilancio 2018 (Legge 27 dicembre 2017, n. 205), a decorrere dal 2018 agli esercenti di **attività commerciali nel settore della vendita al dettaglio di libri** è riconosciuto un credito d'imposta parametrato agli importi pagati a titolo di IMU, TASI e TARI, con riferimento ai locali dove si svolge l'attività di vendita di libri. Il credito di imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione tramite la presentazione del modello F24. Appare opportuno che gli enti locali diano diffusione dell'agevolazione. Si sottolinea come il credito di imposta non sarà vantato verso gli enti locali, bensì verso l'erario.

### Incremento deducibilità IMU

Ai sensi del comma 12 della Legge di Bilancio 2019 (Legge 30 dicembre 2018, n.145) è stata incrementata la deducibilità dal 20% al 40%. L'IMU relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura del 40%. La medesima imposta è indeducibile ai fini dell'Irap.



## E) PER INFORMAZIONI

Gli interessati possono contattare Ancona Entrate srl:

- recandosi presso il servizio di consulenza al cittadino di Via dell'Artigianato, 4 (Zona Palombare) aperto il lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle 13, martedì dalle ore 15 alle 17 e giovedì dalle ore 10 alle 16;
- telefonando al servizio gratuito 800 551 881;
- collegandosi al sito internet [www.anconaentrate.it](http://www.anconaentrate.it).

Eventuali nuove norme potrebbero modificare le informazioni contenute nella presente Guida.