IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

COMUNE DI RAVENNA

NOTA INFORMATIVA SALDO 2026

RATA SALDO IMU 2026
SCADENZA 16 DICEMBRE 2026

Il saldo IMU 2026 dovrà essere corrisposto entro il 16 Dicembre 2026.

"IMU"
CASI PARTICOLARI

A) VERSAMENTO IMPOSTA AL 50% PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

La misura dell'Imposta Municipale Propria prevista dall'articolo 1, comma 48 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, ritorna (dopo la disposizione temporanea riferibile solo all'anno di imposta 2022 che prevedeva una percentuale del 37,50%) al **50 per cento,** per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, la norma fa esclusivo riferimento ai "soggetti non residenti nel territorio dello Stato" senza prevedere al contempo l'iscrizione degli stessi all'AIRE - quindi anche non AIRE ma a condizione che siano titolari di pensione "maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia" e residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Si informa che in tale ipotesi il Comune non è a conoscenza della natura del trattamento pensionistico: va quindi presentata apposita modulistica o, in alternativa, dichiarazione IMU.

B) ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

L'articolo 1, comma 81, della Legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022) introduce la nuova esenzione IMU per gli immobili oggetto di occupazione abusiva, modificando l'articolo 1, comma 759 della Legge 160/2019, aggiungendovi la lettera g-bis).

Il beneficio potrà essere invocato per "gli immobili non utilizzabili né disponibili", per i quali sia stata presentata denuncia alla autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

I fruitori della esenzione dovranno comunicare a Ravenna Entrate SpA, in modalità telematiche ad oggi da definire con decreto, il possesso dei previsti requisiti nonché, successivamente, il venirne meno.

C) <u>ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI CONFERITI IN TRUST ISTITUITI A FAVORE DELLE PERSONE CON DISABILITA' GRAVE</u> – Modifica al Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria (IMU) Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/03/2023

Sono esenti dall'applicazione dell'imposta gli immobili ed i diritti reali sugli stessi conferiti in trust ovvero gravati da vincoli di destinazione di cui all'art. 2645-ter del codice civile ovvero destinati a fondi speciali di cui al comma 3 dell'art. 1 della Legge n. 112/2016, istituiti in favore delle persone con disabilità grave come definita dall'art. 3 – comma 3 – della Legge n. 104 del 05/02/1992 e successive modificazioni, accertata con le modalità di cui all'art. 4 della medesima legge di riferimento.

Ai fini dell'applicabilità dell'esenzione di cui al comma precedente, trovano attuazione le disposizioni previste dalla Legge n. 112/2016 e successive modificazioni, ed in particolare gli articoli 1 e 6 della medesima.

L'esenzione per l'anno 2025 va dichiarata con dichiarazione IMU presentata entro il 30 giugno 2026.

D) "GENITORE AFFIDATARIO" (in luogo dell'ex coniuge)

È stata prevista l'assimilazione all'abitazione principale della "casa famigliare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso".

In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.

Si chiarisce quindi che la soggettività passiva dell'assegnatario opera <u>solo</u> se ci sono figli affidati. In caso contrario la soggettività segue i criteri ordinari; ciò significa che se l'immobile è di proprietà (in tutto o in parte) del coniuge non assegnatario, la quota del non assegnatario sarà imponibile, mentre quella dell'utilizzatore, laddove questi abbia residenza anagrafica e dimora nella casa medesima, sarà esente alla stregua di abitazione principale.

ALIQUOTE "IMU" 2026

<u>Per l'anno 2026 il Comune di Ravenna ha definito le aliquote e detrazioni con Delibera di Consiglio Comunale n. 147 del 22/12/2025:</u>

<u>Aliquota ordinaria: 1,06%</u> per tutti gli immobili ad eccezione di quelli compresi nei punti seguenti:

- **Abitazione principale e relative pertinenze, categorie catastali A/1-A/8-A/9: <u>Aliquota 0,60%, con applicazione della detrazione per abitazione principale fissata in Euro 200,00 annue</u>**

  Ai sensi dell'Art. 1, comma 741, lett. b) della Legge n. 160/2019, 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 delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Detrazioni per abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **€ 200** 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 a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

- **Alloggi regolarmente assegnati dagli ex Istituti Autonomi per le Case Popolari (attuali ACER) e relative pertinenze: Aliquota 0,50%;**
- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in locazione attraverso l'Agenzia per la Locazione gestita da ACER: Aliquota 0,50%**; L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno. I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate SpA, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente il possesso dei requisiti previsti. Eventuali successive variazioni (rinnovo, cessazione, ecc.) comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo;
- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in locazione o comodato con contratto regolarmente registrato e i fabbricati concessi in locazione ad uso transitorio e relative pertinenze (art. 5, commi 1 e 2, e art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 contratti concordati – e D.M.16.01.2017): Aliquota 1,02%;**

  L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno.

  I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate SpA, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente al possesso dei requisiti previsti. Resta valida la documentazione già presentata in passato in relazione alla medesima unità immobiliare, qualora permangano le stesse condizioni. Eventuali successive variazioni (rinnovo, cessazione…) comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo. Si rammenta che per i contratti concordati stipulati dal 12/10/2017 la necessità che il contratto sia fornito della attestazione di rispondenza al DM 16/01/2017;
- **Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado per uso abitazione principale: Aliquota 1,02%;**
  L'aliquota va applicata in relazione al periodo dell'anno in cui permane tale condizione.
  I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate SpA, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, comunicazione sulla modulistica appositamente predisposta, inerente il possesso dei requisiti previsti. Eventuali successive variazioni comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo.
  N.B.: la casistica non è applicabile in caso di comproprietà in quanto il soggetto comproprietario residente utilizza l'immobile proprio sulla base della titolarità della quota di comproprietà e prescinde da una concessione in comodato da parte del comproprietario ivi non residente (cfr. Cassazione ordinanza n. 37346/2022).

- **Fabbricati ad uso abitativo concessi in locazione, a titolo di abitazione principale e relative pertinenze, sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/98 (contratti concordati) e dal DM 16/01/2017: Aliquota 0,96%;**

  L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno.

  I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate SpA, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente al possesso dei requisiti previsti. Resta valida per i contratti stipulati sino alla data del 11/10/2017 la documentazione già presentata in passato in relazione alla medesima unità immobiliare, qualora permangano le stesse condizioni. Eventuali successive variazioni (rinnovo, cessazione…) comportano la presentazione della documentazione entro lo stesso termine previsto per il pagamento della rata di saldo. Per i contratti stipulati dal 12/10/2017 si rammenta la necessità che il contratto sia fornito della attestazione di rispondenza al DM 16/01/2017;

- **Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 – comma 3bis – del DL n. 557/1993 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/1994 e successive modificazioni: Aliquota 0,1%;**

Precisazione: per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Alla luce delle aliquote sopra definite si sottolinea che per l'anno 2026:

- **Per i fabbricati rurali l'aliquota è dello 0,1%**
- **Per i terreni agricoli l'aliquota è del 1,06%**
- **Per tutti gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota è del 1,06%**

"IMU"
DISPOSIZIONI CHE SI CONFERMANO ANCHE PER L'ANNO 2026

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO D'USO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA FINO AL 1° GRADO – RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE IMU

E' stata prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori – figli) che la utilizzano come abitazione principale quando sussistano le seguenti condizioni:

- il contratto di comodato deve essere registrato;

- il soggetto passivo deve possedere una sola abitazione in Italia;

- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare 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 possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, purché non sia accatastato nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9;

- l'agevolazione non si applica alle abitazioni catastalmente classificate nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9;

- il soggetto passivo è tenuto alla presentazione della dichiarazione IMU

In caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

N.B.: la casistica non è applicabile in caso di comproprietà in quanto il soggetto comproprietario residente utilizza l'immobile proprio sulla base della titolarità della quota di comproprietà e prescinde da una concessione in comodato da parte del comproprietario ivi non residente (cfr. Cassazione ordinanza n. 37346/2022).

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO - RIDUZIONE DEL 25% DELL'IMPOSTA DOVUTA

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 431/98 l'imposta, determinata applicando l'aliquota IMU stabilita dal Comune, è ridotta del 25%. I contribuenti che usufruiscono di tale aliquota ridotta devono presentare a Ravenna Entrate spa, entro il termine previsto per il pagamento della rata di saldo, copia del contratto o autocertificazione sulla modulistica appositamente predisposta (in alternativa alla dichiarazione IMU), inerente al possesso dei requisiti previsti.

TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DIRETTAMENTE – ESENZIONE

I terreni agricoli che siano posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, sono esenti ai fini IMU ai sensi dell'articolo 1, comma 758 della Legge 160/2019.

MODULISTICA PER ALIQUOTE AGEVOLATE

Per le agevolazioni relative alle aliquote previste dal comune, permane comunque l'obbligo di presentare la comunicazione IMU relativa alla aliquota agevolata utilizzata tramite apposita modulistica, scaricabile dal sito – sezione Modulistica IMU o in alternativa copia del contratto.

Si invitano i Contribuenti ad utilizzare, in via preferenziale, i canali telematici per la trasmissione delle comunicazioni.

FATTISPECIE ESENTATE DALL'APPLICAZIONE DELL'IMU

- Abitazione principale e pertinenze della stessa, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, nonché degli immobili assimilati ad abitazione principale per norma di legge o regolamentare.

- Unità immobiliari possedute 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;

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, **adibiti ad abitazione principale**;

- Casa famigliare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

- Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, 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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

- Beni merce

A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU **(**Art. 1, comma 751 Legge 160/2019).

- Terreni agricoli posseduti e condotti direttamente

I terreni agricoli che siano posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola sono esenti ai fini IMU.

-Esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente

L'articolo 1, comma 81, della Legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022) introduce la nuova esenzione Imu per gli immobili oggetto di occupazione abusiva, modificando l'articolo 1, comma 759 della Legge 160/2019, aggiungendovi la lettera g-bis).

Il beneficio potrà essere invocato per "gli immobili non utilizzabili né disponibili", per i quali sia stata presentata denuncia alla autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

I fruitori della esenzione dovranno comunicare a Ravenna Entrate SpA, in modalità telematiche ad oggi da definire con decreto, il possesso dei previsti requisiti nonché, successivamente, il venirne meno.

-Esenzione IMU per gli immobili conferiti in trust istituti a favore delle persone con disabilità grave – Modifica al Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria (IMU) Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/03/2023

Sono esenti dall'applicazione dell'imposta gli immobili ed i diritti reali sugli stessi conferiti in trust ovvero gravati da vincoli di destinazione di cui all'art. 2645-ter del codice civile ovvero destinati a fondi speciali di cui al comma 3 dell'art. 1 della Legge n. 112/2016, istituiti in favore delle persone con disabilità grave come definita dall'art. 3 – comma 3 – della Legge n. 104 del 05/02/1992 e successive modificazioni, accertata con le modalità di cui all'art. 4 della medesima legge di riferimento.

Ai fini dell'applicabilità dell'esenzione di cui al comma precedente, trovano attuazione le disposizioni previste dalla Legge n. 112/2016 e successive modificazioni, ed in particolare gli articoli 1 e 6 della medesima.

SCADENZA VERSAMENTO E MODELLO F24

SCADENZA ACCONTO: 16 GIUGNO 2026

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre utilizzando le aliquote stabilite dal Comune per l'anno 2025.

SCADENZA SALDO: 16 DICEMBRE 2026

Il versamento a saldo va fatto a conguaglio per l'intero anno, utilizzando le aliquote deliberate per l'anno 2026.

Il pagamento deve essere fatto dal soggetto passivo in proporzione alla quota ed al periodo di possesso per l'anno stesso.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a Euro 12,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato, quando prevista, va effettuata avvalendosi del modello F24.

Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere inserito il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (per il Comune di Ravenna il codice ente è **H199**).

Per il versamento della prima rata va barrata la casella "Acc" (acconto), mentre per il saldo finale occorre barrare la casella "Saldo". In caso di ravvedimento la casella da barrare sarà "Ravv." In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

Il versamento dovrà essere effettuato utilizzando gli appositi codici tributo sottoelencati:

F24 – CODICI TRIBUTO	COMUNE	STATO
Abitazione principale e pertinenze **cat. A/1-A/8-A/9**	3912	
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
Terreni agricoli	3914	
Aree Fabbricabili	3916	
Altri Fabbricati	3918	
Fabbricati categoria D	3930	3925
Imu interessi da accertamento	3923	
Imu sanzioni da accertamento	3924	

OMESSO O TARDIVO VERSAMENTO

Il D. Lgs. 87/2024 nelle disposizioni contenute negli articoli 2, 3, 4 e 5 prevede che la sanzione da comminare per il mancato versamento o il versamento oltre il termine di scadenza previsto sia ridotta dal 30 per cento del tributo omesso o tardivamente versato (come previsto dalla precedente

normativa), al 25 per cento e che tale modifica si applichi a decorrere dalle violazioni effettuate dal 01/09/2024.
Il contribuente che versa l'IMU in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento operoso.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.
Perché il ravvedimento sia correttamente perfezionato è necessario che entro il termine previsto avvenga contestualmente il pagamento del tributo o della differenza di tributo dovuto, degli interessi legali sull'imposta, maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito, e della sanzione sul tributo versato in ritardo.
Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'IMU dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "Ravv".

NOTE DI CARATTERE GENERALE

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il **possesso di immobili** siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi IMU sono:

- **Il proprietario**;
- **Il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **Il genitore assegnatario** della casa famigliare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
- **Il locatario**, per gli 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;
- **Il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

BASE IMPONIBILE

Il valore imponibile degli immobili è così determinato:

FABBRICATI

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, i seguenti moltiplicatori:

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

Fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto: possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili.

AREE FABBRICABILI

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si precisa che ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 504/92 (applicabile anche in materia di Imposta Municipale Propria), in caso di utilizzazione edificatoria dell'area ovvero di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, costruzione, demolizione, ricostruzione, la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso di opera fino alla data di ultimazione dei lavori.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/01/2009 e n. 43 del 10/03/2011 il Comune di Ravenna ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di controllo e accertamento. Le delibere sono pubblicate integralmente sul sito internet www.ravennaentrate.it alla sezione Entrate Affidate - Entrate Tributarie – Imu – Regolamenti.

Essendo intervenute negli anni scorsi modifiche relative agli strumenti urbanistici previgenti (PSC-RUE-POC) e l'adozione del nuovo strumento urbanistico PUG, si consiglia di verificare la destinazione urbanistica delle proprie aree ed eventualmente consultare gli uffici di Ravenna Entrate per informazioni sul valore da utilizzare ai fini IMU per la rata di saldo 2026.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile dell'IMU è costituita dall'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, applicando

i moltiplicatori previsti dall'art. 13 – comma 5 – del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge 214/2011 e successive modificazioni:
- coefficiente **135** per i terreni NON condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

RIDUZIONI

- **FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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.

- **FABBRICATI INAGIBILI**

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), DPR 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), DPR 06 giugno 2001, n. 380) ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

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 all'Ufficio IMU la dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva suddetta. Per i fabbricati per i quali, in ambito di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili, il contribuente aveva provveduto a richiedere la riduzione di imposta al 50% ai sensi dell'articolo 8, comma 1, D. Lgs. n. 504/1992, avendo correttamente adempiuto agli obblighi formali previsti (presentazione della Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presentazione della dichiarazione di variazione ICI al fine di comunicare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo) e non avendo lo stesso contribuente ricevuto dall'Ufficio formale diniego all'applicazione della riduzione, viene mantenuta la possibilità di applicare l'agevolazione (riduzione del 50% della base imponibile) anche ai fini IMU in via continuativa, sempreché i fabbricati siano ancora in possesso dei requisiti qualificanti lo stato di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo come sopra definiti.
ATTENZIONE: Si ricorda che in caso di interventi di ristrutturazione, costruzione, demolizione, ricostruzione del fabbricato la base imponibile non è data dal valore del fabbricato ridotto al 50% ma dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso di opera fino alla data di ultimazione dei lavori.

IMU – Quota Stato

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale "D" calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale deve essere versata utilizzando il codice tributo 3930.
Per tutti gli altri immobili il versamento va effettuato interamente al Comune, sulla base delle aliquote stabilite.

LA DICHIARAZIONE IMU

Con il decreto di approvazione del modello della Dichiarazione, sono stati disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione, oltre le ulteriori casistiche successivamente intervenute.
Si informa che si è in attesa del Decreto di approvazione del nuovo modello di Dichiarazione e relative istruzioni.

INFORMAZIONI

Gli Uffici di Ravenna Entrate, in Via Magazzini Anteriori 1 – Ravenna, sono a disposizione per eventuali chiarimenti nei seguenti giorni ed orari:

- dal lunedì al venerdì: dalle ore 8.30 alle ore 13.30;
- il martedì e il giovedì anche pomeriggio dalle ore 14.45 alle ore 16.30.

tel. 0544 424648 – 0544 424651
sito: www.ravennaentrate.it
e-mail: imutasi@ravennaentrate.it
pec: postacert@pec.ravennaentrate.it

Ravenna, 19 Novembre 2026