



COMUNE DI CESENA

SETTORE ENTRATE TRIBUTARIE E SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI
SERVIZIO TRIBUTI

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I M U - ANNO 2022

A DECORRERE DALL'ANNO 2020, LA IUC-IMU E IUC-TASI DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 639 DELLA L. 147/2013 SONO ABROGATE ED È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DISCIPLINATA DALL'ART. 1, COMMI 739 – 783 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (inclusi i terreni e le aree edificabili).

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto d'imposta salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Al riguardo:

1. Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici;
2. Per **abitazione principale** si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria.
3. Per **area edificabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.
4. Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.



A DECORRERE DAL 2022 SONO ESENTI I FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATA DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA, FINTANTO CHE PERMANGA TALE DESTINAZIONE E NON SIANO IN OGNI CASO LOCATI (C.D. "BENIMERCE").



ESENZIONI A CAUSA DELL'EMERGENZA SANITARIA DA COVID-19
Sono esenti per l'intero anno di imposta 2022 gli immobili rientranti della categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate ¹

¹ Il requisito è soddisfatto con riferimento alle società di persone anche nel caso in cui le attività economiche da esonerare siano esercitate in immobili i cui soggetti passivi IMU siano i soci delle medesime attività (chiarimento MEF 9/06/2021)

SONO EQUIPARATE/ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE LE SEGUENTI TIPOLOGIE DI UNITÀ IMMOBILIARI:

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari,
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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;
- la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- 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 militare e da quello dipendente dalle 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 di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- unità immobiliare, e relative pertinenze, 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, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze (agevolazione di natura Regolamentare introdotta dall'Ente con l'art. 6 del Regolamento Comunale vigente).

Per questa tipologia di assimilazione **occorre presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza dal beneficio**, apposita comunicazione (su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso o conformi ad esso in quanto a contenuto informativo) entro il termine della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto al fine di attestare il possesso dei suddetti requisiti.

Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione;

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi tenuti al pagamento dell'IMU sono:

- **il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **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, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- **il genitore affidatario dei figli** in base a provvedimento del giudice.



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

TERRENI AGRICOLI - ESENZIONI

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 758 della Legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020 sono esenti:

- I terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3 del citato D.Lgs. n. 99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993. Nel territorio del Comune di Cesena sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione.

BASE IMPONIBILE

Fabbricati forniti di rendita catastale

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5% ed applicando poi i moltiplicatori riportati in tabella:

Classificazioni catastali	moltiplicatore
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10	160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B	140
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5	80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria catastale D/5	65
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

Terreni agricoli non esenti

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dal reddito dominicale rivalutato del 25% ed applicando poi il **moltiplicatore 135**.

Aree fabbricabili

Il valore imponibile 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.



ADOZIONE NUOVO STRUMENTO URBANISTICO (PUG)

Con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 23/09/2021, esecutiva dal 26/10/2021, è stata assunta la proposta del nuovo PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA-MONTIANO (PUG), adottato con Delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2022.

A decorrere dal 26/10/2021 (data di esecutività dell'assunzione della proposta del PUG) **vige sul territorio del comune di Cesena il regime di salvaguardia** e poiché su alcuni comparti e aree edificabili

il nuovo strumento urbanistico ha apportato rilevanti modifiche rispetto al previgente PRG si consiglia ai diretti interessati di prendere contatti con i competenti uffici comunali tecnici per eseguire le dovute verifiche.

Si precisa che l'adozione del nuovo strumento urbanistico **impatta fiscalmente solo a decorrere dal 26/10/2021** lasciando inalterata l'imponibilità fiscale ai fini IMU del periodo antecedente tale data e qualora con l'adozione del PUG un'area sia stata retrocessa ad agricola non può essere richiesto rimborso per imposta versata a titolo di area edificabile per periodi antecedenti.

Per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili fino ad Ottobre 2021 i contribuenti interessati possono fare riferimento a quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. 343 del 30/10/2012 mentre si segnala che al momento l'Amministrazione Comunale non ha ancora approvato valori di riferimento da utilizzare a decorrere dal mese di Novembre 2021.

Per maggiori informazioni ed approfondimenti si richiama l'art. 3 del vigente Regolamento IMU, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 10/06/2020, a cui si suggerisce di fare espresso riferimento.

RIDUZIONI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

a) *fabbricati di interesse storico o artistico* di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) *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 nel periodo precedente.

Si precisa che **l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.**

Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Per ulteriori informazioni in merito si rinvia anche a quanto previsto dall'art. 8 del vigente Regolamento comunale IMU.

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

PENSIONATI ESTERI IN REGIME DI CONVENZIONE INTERNAZIONALE

Per il solo anno di imposta 2022 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato gratuito, 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, l'Imposta municipale propria è applicata nella misura del **37,50%**

ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU DA USARE PER L'ANNO 2022

L'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 34 del 10/06/2020 ha approvato le aliquote IMU per il 2020 che rimangono confermate anche per il 2022 e che possono essere utilizzate sia per l'acconto che per il saldo.

Nella tabella di seguito riportata si riassumono aliquote e codici tributo da applicare alle varie categorie di immobili ai fini IMU:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA IMU 2021/2022	IMU Quota COMUNE	CODICE F24 COMUNE	IMU Quota STATO	CODICE F24 STATO
1. Aliquota ordinaria per fabbricati (si applica alla generalità degli immobili, ove non esenti, ad eccezione di quelli soggetti ad altre aliquote sotto riportate)	1,06%	1,06%	3918		
2. Aliquota ordinaria per terreni (anche incolti)	1,06%	1,06%	3914		
3. Aliquota ordinaria per aree edificabili	1,06%	1,06%	3916		
4. Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze) per: abitazioni principali se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9; unità immobiliari equiparate/assimilate, per legge e/o dal Regolamento comunale, alle abitazioni principali, se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9; alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.	0,60%	0,60%	3912		
5. Aliquota ridotta per: a) unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate a soggetti che le utilizzano come loro abitazioni principali, secondo l'apposito contratto agevolato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998. <u>Per beneficiare dell'aliquota ridotta occorre che il conduttore abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'unità immobiliare e che la stessa sia integralmente locata (circostanza che deve risultare dal contratto di locazione registrato);</u> b) unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate a studenti universitari, secondo l'apposito contratto transitorio, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, comma 2 e 3, della Legge n. 431/1998. Per i casi sopra riportati l'aliquota ridotta si applica anche alle pertinenze, purché locate unitamente all'abitazione; per le pertinenze si applicano gli stessi limiti e definizioni previsti per le pertinenze dell'abitazione principale.	0,86%	0,86%	3918		
6. Aliquota ridotta per: l'unità immobiliare ad uso abitativo, e relative pertinenze, concessa in uso gratuito a parenti di 1° grado che la utilizzano quale loro abitazione principale, purché ne abbiano assunto la dimora abituale e la residenza anagrafica.	0,76%	0,76%	3918		

L'aliquota ridotta si applica anche alle pertinenze concesse in uso gratuito unitamente all'abitazione, con gli stessi limiti e definizioni previsti per le pertinenze dell'abitazione principale.					
7. Aliquota ridotta per: unità immobiliari <u>di proprietà</u> di soggetti passivi che le concedono ad ONLUS, con contratto di comodato gratuito regolarmente registrato, aventi destinazione diversa da quella abitativa o ufficio, incluse nei gruppi catastali "B"; "C", con esclusione pertanto di quelle in categoria catastale "A"	0,76%	0,76%	3918		
8. Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D" differenti da quelli di cui ai punti 9, 10 e 11	1,06%	0,30%	3930	0,76%	3925
9. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D di proprietà di soggetti passivi che le concedono ad ONLUS, con contratto di comodato gratuito regolarmente registrato	0,76%			0,76%	3925
10. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D in cui è svolta direttamente dal proprietario o titolare di diritto reale di godimento sugli stessi, attività d'impresa, compreso il lavoro autonomo, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D5, D8 e D4.	1,00%	0,24%	3930	0,76%	3925
11. Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D dati in comodato d'uso gratuito a cooperative sociali di tipo "B", nonché ad associazioni di volontariato onlus iscritte nell'apposito Albo	0,76%			0,76%	3925
12. BENI MERCE , Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	ESENTI DAL 2022				
13. Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%		3913		

E' PREVISTA UNA DETRAZIONE ANNUALE DI EURO 200,00 PER:

- abitazioni principali censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari equiparate/assimilate alle abitazioni principali, censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (o equiparata/assimilata o assegnata da ex IACP) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 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.

COMUNICAZIONI PER USO ALIQUOTE AGEVOLATE

Per usufruire delle aliquote agevolate ridotte 0,76% e 0,86% occorre presentare apposita **autocertificazione** all'ufficio competente (consegna all'Ufficio Protocollo dell'Ente o trasmissione via mail: protocollo@pec.comune.cesena.fc.it), **a pena di decadenza dai benefici**.

L'autocertificazione deve essere presentata, su modelli messi a disposizione dall'ufficio Tributi, **entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto** per l'agevolazione (presupposto 2022: termine presentazione comunicazione **16/12/2022**).

Anche per poter beneficiare della riduzione della quota di spettanza comunale dell'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (pari allo 0,24 per cento e dello 0,00 per cento) e per l'applicazione dell'aliquota dello 0,76 per cento alle unità immobiliari di cui al punto 7 occorre presentare apposita autocertificazione, negli stessi termini e modalità sopra descritti.

Le comunicazioni/autocertificazioni IMU regolarmente prodotte, anche negli anni precedenti, avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra autocertificazione.

TERMINI E MODALITA' DI VERSAMENTO - QUANDO E QUANTO PAGARE:

L'imposta IMU nel 2022 deve essere pagata **in acconto entro il 16 giugno 2022 e a saldo entro il 16 dicembre 2022.**

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze alla data del 28 ottobre 2022.

I versamenti dovranno tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 2022.

Resta in ogni caso in facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno.

Il **versamento** dell'IMU deve essere effettuato utilizzando **il modello F24** (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile presso gli sportelli bancari convenzionati e postali) o mediante l'apposito bollettino postale (approvato con Decreto MEF del 23/11/2012) disponibile gratuitamente presso gli uffici postali.

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, per **Cesena C573**.

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

Ai fini del pagamento l'importo del tributo deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il tributo non è da versare qualora sia inferiore a **12 euro**. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

DICHIARAZIONE



La Dichiarazione IMU 2021, ove dovuta, deve essere presentata **entro il 2 Gennaio 2023** (cadendo il 31 Dicembre 2022 di sabato la relativa scadenza fiscale viene fatta slittare al primo giorno feriale successivo).

Dovrà essere utilizzato il **nuovo modello ministeriale** approvato con D.M. 29 Luglio 2022, disponibile anche nel sito internet del Ministero delle Finanze www.finanze.gov.it anche in versione editabile.

Il nuovo modello dichiarativo IMU consentirà di dichiarare, tra le altre fattispecie, l'esenzione a seguito dell'emergenza sanitaria da COVID-19.

E' possibile presentare una dichiarazione IMU "nuova", "sostitutiva" o "multipla" secondo le nuove regole contenute nelle istruzioni e nelle specifiche tecniche allegate al citato decreto 29/07/2022.

Restano comunque valide le dichiarazioni già presentate per l'anno di imposta 2021 utilizzando il modello di dichiarazione di cui al D.M. 30 Ottobre 2012 nel **solo** caso in cui i dati dichiarati non differiscono da quelli richiesti nel nuovo modello dichiarativo.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione IMU 2022 dovrà essere presentata entro il prossimo 30 giugno 2023

Si rammenta che, per intervenuta disposizione normativa, fra i casi per i quali è previsto l'obbligo di presentazione della Dichiarazione IMU **non rientrano** quelli riguardanti le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado che hanno usufruito nel 2021 della riduzione al 50% della base imponibile avendone i requisiti di legge, e quello relativo agli immobili locati a canone concordato che, sempre per l'anno d'imposta 2021, hanno usufruito della sola riduzione statale del 25% dell'imposta e non anche dell'aliquota ridotta.

DICHIARAZIONE TELEMATICA

In alternativa alla presentazione del modello di dichiarazione IMU cartaceo, sia per le persone fisiche che giuridiche è **possibile** l'invio telematico delle dichiarazioni stesse, così come già avviene per gli Enti non commerciali.



La presentazione della dichiarazione in modalità telematica è effettuata dal contribuente oppure da un soggetto incaricato della trasmissione telematica attraverso il canale Fisconline/Entratel.

Nel nuovo modello dichiarativo acquista rilevanza il campo **ANNOTAZIONI** da compilare qualora si intenda comunicare elementi aggiuntivi rispetto a quelli contenuti nel modello dichiarativo oppure quando tale indicazione è richiesta direttamente da disposizioni di legge.

Si rinvia al riguardo alle istruzioni ministeriali allegate al D.M. 29 Luglio 2022.

A titolo esemplificativo, la dichiarazione IMU dovrà essere presumibilmente presentata per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, gli immobili di interesse storico artistico%,
- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria (leasing);
- gli immobili che sono stati oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- gli atti costitutivi, modificativi o traslativi del diritto che hanno avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- i terreni agricoli che sono divenuti area fabbricabile o viceversa;
- le aree che sono divenute edificabili in seguito alla demolizione del fabbricato;
- gli immobili che sono stati assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- gli immobili che sono stati assegnati al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure quelli per cui è stata variata la destinazione ad abitazione principale;
- gli immobili che sono stati concessi in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica;
- gli immobili esenti ai sensi del comma 759 dell'art. 1 della L. 160/2019 e quelli che hanno perso o acquisito durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto;
- l'ex casa coniugale assegnata al genitore affittuario dei figli in caso di separazione legale;
- gli immobili per cui è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, enfiteusi o di superficie;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma;
- gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- gli immobili oggetto dell'acquisto o della cessazione di un diritto reale per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- gli immobili in multiproprietà;
- gli immobili che sono stati oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. 146/2008, adibiti ad abitazione principale;
- l'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. 139/2000 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "BENI MERCE"), finchè permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- Tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale;
- **gli immobili per i quali è prevista l'esenzione a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19**

DICHIARAZIONE E VERSAMENTI ENTI NON COMMERCIALI

Si fa presente che per gli Enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. G) della L. 160/2019, vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n. 3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – l'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019) e modalità di presentazione della dichiarazione (Dichiarazione IMU-ENC con invio telematico).

Si precisa al riguardo che la **dichiarazione di variazione ENC deve 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 dell'imposta (a tale riguardo si applica il regolamento di cui al Decreto del Ministro delle Finanze 19/11/2012, n. 200).

La dichiarazione deve essere presentata ogni anno entro il 30 Giugno e nelle more dell'approvazione del nuovo modello ministeriale i contribuenti devono continuare ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26/06/2014.

PROGRAMMA DI CALCOLO IMU E PORTALE AL CITTADINO “LINK-MATE”



Sul sito Internet comunale è a disposizione un **MOTORE DI CALCOLO IMU (RISCONET)** che consente al contribuente di eseguire il calcolo del dovuto IMU (anche in ravvedimento) e stampare i modelli di pagamento F24.



Sul sito Istituzionale è anche presente il collegamento con il “**Portale per il Cittadino LINK-MATE**” al quale è possibile accedere previa registrazione.

Link-Mate è lo Sportello Telematico con cui i cittadini e imprese o delegati (CAAF, Consulenti Fiscali, Tecnici, ecc.) possono:

- consultare e stampare la propria visura catastale
- verificare i versamenti eseguiti,
- calcolare il dovuto IMU
- attivare il ravvedimento operoso,

REGOLAMENTI VIGENTI

Con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/04/2020 è stato approvato il Regolamento Comunale per la Gestione delle Entrate Tributarie.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 10/06/2020 è stato approvato il Regolamento disciplinante l’IMU.

Entrambi i regolamenti sono consultabili nella sezione TRIBUTI- REGOLAMENTI COMUNALI del sito istituzionale dell’Ente (<http://www.comune.cesena.fc.it/tributi>)

INFORMAZIONI

E’ POSSIBILE RIVOLGERSI ALLO SPORTELLLO TRIBUTI ESCLUSIVAMENTE PREVIO APPUNTAMENTO ACCEDENDO AL LINK:

<http://www.comune.cesena.fc.it/tributi/prenotazioni>

Informazioni più dettagliate sull’applicazione del tributo, riferite anche a casi non previsti nella presente nota informativa, possono essere richieste contattando direttamente gli uffici del Servizio Tributi aperti nei mesi di giugno e dicembre dal lunedì al venerdì dalle ore 8,00 alle 13,00 ed il giovedì pomeriggio dalle ore 14,30 alle 17,00 (negli altri periodi gli uffici osserveranno l’orario consueto: lunedì dalle ore 10,00 alle 13,00, mercoledì dalle ore 8,00 alle 13,00, giovedì pomeriggio dalle ore 14,30 alle 17,00).

Contatti telefonici: 0547 356294/208/297 (fax 0547 356838)

Indirizzo e-mail a cui inviare richieste chiarimenti: tributi@comune.cesena.fc.it.

Si precisa che il personale dell'ufficio può fornire tutte le informazioni note ed utili per il calcolo ed il versamento dell'imposta, ma non effettua conteggi per conto dei contribuenti. Resta nella responsabilità del contribuente il corretto adempimento dei versamenti in autoliquidazione dell'imposta alle scadenze previste per legge.

La presente nota informativa predisposta con le informazioni e le norme in vigore alla data del 15/11/2022, unitamente ad altra documentazione e alla modulistica è disponibile sul sito Internet comunale : <http://www.comune.cesena.fc.it>

APPENDICE

AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO A PARENTI DI PRIMO GRADO – REQUISITI E ADEMPIMENTI

A. AGEVOLAZIONI STATALI: RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DEL 50%

L'art. 1, comma 747, lett. c) della Legge n. 160/2019 prevede la riduzione del 50% della base imponibile IMU 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 a 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 si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori

Relativamente all'agevolazione in questione si evidenzia che il competente Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità di applicazione, che il Comune ritiene di condividere.

Si forniscono di seguito alcuni chiarimenti in merito all'applicazione concreta dell'agevolazione in questione:

- il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo;
- la nuda proprietà di immobili non rileva ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, in quanto il nudo proprietario non è soggetto passivo per tali immobili;
- anche le pertinenze possono essere oggetto di comodato, ma l'agevolazione si applica con il limite tipologico e numerico posto dalla normativa IMU per le abitazioni principali (un C/2 – un C/6 – un C/7);
- per la decorrenza del beneficio si considera la data di conclusione dell'accordo anche in caso di registrazione tardiva, trattata come tale dall'Agenzia delle Entrate;
- il comodato pro-quota (comodatario con percentuale di proprietà, usufrutto a altro diritto reale sull'immobile in comodato), è ammesso al beneficio.

B. AGEVOLAZIONI COMUNALI:

L'aliquota da applicare per il calcolo sia dell'acconto che per il saldo 2022 è quella deliberata nel 2020 ed è pari **allo 0,76%**, per l'unità immobiliare ad uso abitativo, e relative pertinenze, concessa in uso gratuito a parenti di primo grado, che la utilizzano quale loro abitazione principale, purché ne abbiano assunto la dimora abituale e la residenza anagrafica (per le pertinenze si applicano gli stessi limiti e definizioni previsti per le pertinenze dell'abitazione principale).

Per l'applicazione dell'aliquota ridotta non è richiesto dal Comune il comodato registrato.

ADEMPIMENTI: DICHIARAZIONI E/O AUTOCERTIFICAZIONI

Per le abitazioni cedute in uso gratuito dal soggetto passivo a parenti di primo grado **potrebbero** rendersi applicabili sia le riduzioni introdotte dallo Stato, che le agevolazioni deliberate dal Comune.



il possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni “Statali” non deve essere dichiarato dal contribuente, mentre permane l’obbligo di presentare al Comune l’apposita autocertificazione per eventuale uso aliquote ridotte, entro il termine della rata di saldo dell’anno d’imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2022).

Le comunicazioni/autocertificazioni IMU regolarmente prodotte negli anni precedenti, conservano la loro validità fino a quando non interverranno variazioni.

Il contribuente che ha i requisiti per poter fruire di entrambe le agevolazioni applicherà l’aliquota ridotta alla base imponibile dimezzata e dovrà presentare esclusivamente l’apposita autocertificazione Comunale per l’uso dell’aliquota ridotta.

AGEVOLAZIONI PER LE UNITA' IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO – REQUISITI E ADEMPIMENTI

A. AGEVOLAZIONI STATALI:

L’art. 1, comma 760, della Legge n. 160/2019 prevede che “per le abitazioni locate 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%.

Rientrano tra questi contratti quelli di cui all’art. 2, comma 3, e all’art. 5, commi 1 e 2, della Legge n. 431/1998 (articolo e comma sono citati nel contratto di locazione).

B. AGEVOLAZIONI COMUNALI

L’aliquota da applicare per il calcolo del dovuto sia in acconto che a saldo 2022 è quella deliberata nel 2020 ed è pari allo 0,86% per:

- a) unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate a soggetti che le utilizzano come abitazioni principali, secondo l’apposito contratto agevolato, ai sensi di quanto previsto dall’art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998. Per beneficiare dell’aliquota ridotta occorre che il conduttore abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell’unità immobiliare e che la stessa sia integralmente locata;
- b) unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate a studenti universitari, secondo l’apposito contratto transitorio, ai sensi delle disposizioni di cui all’art. 5, comma 2 e 3, della Legge n. 431/1998.

Per i due casi sopra riportati l’aliquota ridotta si applica anche alle eventuali pertinenze, purché locate unitamente all’abitazione (per le pertinenze si applicano gli stessi limiti e definizioni previsti per le pertinenze dell’abitazione principale).

ADEMPIMENTI: DICHIARAZIONI E/O AUTOCERTIFICAZIONI

Per le abitazioni locate a canone concordato **potrebbero** rendersi applicabili sia le riduzioni introdotte dallo Stato, che le agevolazioni deliberate dal Comune.



Il possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni “Statali” non deve più essere dichiarato dal contribuente, mentre permane l’obbligo di presentare al Comune l’apposita autocertificazione per eventuale uso aliquote ridotte, entro il termine della rata di saldo dell’anno d’imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2022).

- nel caso in cui il contribuente sia in possesso dei requisiti previsti per l’applicazione dell’aliquota ridotta pari allo 0,86% e della riduzione d’imposta del 25% dovrà presentare al Comune, per l’applicazione di entrambe le agevolazioni, esclusivamente l’apposita autocertificazione per l’uso

dell'aliquota ridotta, entro il termine della rata di saldo dell'anno d'imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2022).

Le comunicazioni/autocertificazioni IMU regolarmente prodotte negli anni precedenti, conservano la loro validità fino a quando non interverranno variazioni.

- nel caso in cui il contribuente abbia diritto alla riduzione dell'IMU del 25%, ma non abbia anche i requisiti previsti per usufruire dell'aliquota ridotta è esonerato dall'attestazione del possesso del requisito nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o autocertificazione