

COMUNE DI CESENA

SETTORE RISORSE PATRIMONIALI E TRIBUTARIE

Servizio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I M U) – 2012

Prime informazioni e indicazioni per il versamento della rata di acconto

L'Imposta Municipale Propria (IMU), disciplinata dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011, dall'art. 4 del D.L. n. 16/2012 e dal D.Lgs. n. 504/1992 nelle parti espressamente richiamate, dal 2012 sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). **L'IMU è un'imposta in parte di competenza comunale ed in parte di competenza statale (aliquota 0,38% per i casi previsti).**

L'IMU si applica ai fabbricati, **inclusa l'abitazione principale e i fabbricati rurali**, alle aree fabbricabili e ai terreni agricoli (anche incolti).

Soggetti passivi

I soggetti passivi IMU sono gli stessi dell'ICI:

- 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.

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 cat. D/5	60
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

Terreni agricoli

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dal reddito dominicale rivalutato del 25% ed applicando poi i moltiplicatori riportati in tabella:

Terreni agricoli (anche incolti) posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola (art. 1 D.Lgs. n. 99/2004). Per i soggetti di cui sopra si considerano agricoli anche i terreni edificabili se condotti direttamente.	110	Abbattimenti su base imponibile - 100% fino a € 6.000 - 70% da € 6.000,01 a € 15.500 - 50% da € 15.500,01 a € 25.500 - 25% da € 25.500,01 a 32.000
Altri terreni agricoli (anche incolti)	135	

Sono esenti dall'IMU, come già dall'ICI, i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984. Cesena è un Comune classificato parzialmente montano nel cui territorio sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione.

Aree fabbricabili

Il valore imponibile 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.

Per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili, i contribuenti interessati possono fare riferimento a quanto deliberato ai fini ICI dal Consiglio Comunale con atto n. 221 del 18/12/2008.

Abitazione principale, pertinenze e detrazione

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 a uso abitativo.

Detrazione: 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, 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.

Solo per gli anni 2012 e 2013, la detrazione di euro 200 è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione non può superare la somma di euro 400.

CONIUGE SEPARATO – L'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, **si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.** Pertanto il

soggetto passivo IMU diventa esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non sarà tenuto al versamento dell'imposta.

ANZIANI E DISABILI RESIDENTI IN ISTITUTI DI RICOVERO – Secondo quanto deliberato dal Comune (atto del Consiglio Comunale 12 aprile 2012, n. 25) si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, 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 l'abitazione non risulti locata**. Allo stesso regime di imposizione dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza (occorre comunicare al Comune la situazione in essere, entro il termine di scadenza della rata di saldo, al fine di evitare disguidi in sede di controllo).

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. In analogia a quanto già definito ai fini ICI, 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.**

Esenzione fabbricati rurali ad uso strumentale*

Sono esenti dall'IMU i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), in cui è ricompreso come "Parzialmente montano" anche il Comune di Cesena.

Aliquote di base stabilite dal legislatore da utilizzare per il versamento dell'acconto

Aliquota base per fabbricati, terreni agricoli (anche incolti) ed aree fabbricabili Si applica alla generalità degli immobili, incluse le aree fabbricabili ed i terreni agricoli, ad eccezione di quelli soggetti alle altre aliquote sotto riportate.	0,76 % (di cui aliquota 0,38% di competenza dello Stato)
Aliquota ridotta per abitazione principale (e relative pertinenze)	0,4 %
Aliquota ridotta per fabbricati rurali ad uso strumentale misura di base prevista dalla norma allo 0,2%	esenti *

Aliquote e detrazioni vigenti nel Comune di Cesena per l'anno 2012

delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/4/2012 (potrebbe subire modifiche entro il 30 settembre 2012)

Aliquota ordinaria per fabbricati, terreni agricoli (anche incolti) ed aree fabbricabili Si applica alla generalità degli immobili, incluse le aree fabbricabili ed i terreni agricoli, ad eccezione di quelli soggetti alle altre aliquote sotto riportate.	1,06 % (di cui aliquota 0,38% di competenza dello Stato)
Aliquota ridotta per abitazione principale (e relative pertinenze)	0,4 %
Aliquota ridotta per fabbricati rurali ad uso strumentale deliberata nella misura dello 0,1% prima dell'introduzione dell'esenzione	esenti *
Aliquota ridotta 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. <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 l'abitazione principale). <u>Comunicazione</u> – Per beneficiare dell'aliquota ridotta (0,76%) per i casi sopra esposti occorre presentare <u>apposita comunicazione all'ufficio competente (Servizio Tributi), a pena di decadenza dai benefici</u> , per dichiarare le condizioni di diritto e di fatto che danno diritto all'agevolazione. La comunicazione deve essere presentata, su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso, o conformi ad essi in quanto a contenuto informativo, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione (per l'anno 2012 – 17 dicembre 2012). <u>Ai fini IMU non sono valide le comunicazioni già presentate ai fini ICI negli anni passati, né quelle eventualmente rese ai medesimi fini nel corrente anno.</u>	0,76% (di cui aliquota 0,38% di competenza dello Stato)

Modalità di versamento e dichiarazioni

Il **versamento** dell'IMU è effettuato tramite modello F24 (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile presso gli sportelli bancari convenzionati e postali). Dal 1° dicembre si potrà effettuare anche mediante apposito bollettino postale. La quota di competenza statale (aliquota 0,38%), ove dovuta, è da versare contestualmente all'imposta municipale propria di competenza del Comune, utilizzando l'apposita codifica. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta in due rate, scadenti il 16 giugno (per il 2012 slitta al 18 giugno essendo il 16 sabato) e il 16 dicembre (per il 2012 slitta al 17 dicembre essendo il 16 domenica).

La **dichiarazione** IMU deve essere presentata entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che sarà approvato dal Ministero dell'economia. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni d'imposta successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione saranno disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

I codici tributo IMU da utilizzare sui modelli di versamento F24 sono i seguenti: CODICE COMUNE C573

3912 per l'abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)

3913 fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune)

3914 terreni (destinatario il Comune)

3915 terreni (destinatario lo Stato)

3916 aree fabbricabili (destinatario il Comune)

3917 aree fabbricabili (destinatario lo Stato)

3918 altri fabbricati (destinatario il Comune)

3919 altri fabbricati (destinatario lo Stato)

VERSAMENTO DELL'ACCONTO IMU 2012

Per l'anno 2012 il **pagamento dell'acconto IMU**, pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno in corso, deve essere effettuato **entro il 18 giugno 2012**, applicando le aliquote di base e la detrazione stabilite dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, ovvero:

- 0,4 per cento per l'abitazione principale e relative pertinenze;

- 0,76 per cento per tutti gli altri immobili, incluse le aree fabbricabili ed i terreni agricoli (di cui 0,38 per cento di competenza dello Stato)

Nulla è dovuto per i fabbricati rurali strumentali in quanto nel Comune di Cesena sono esenti *.

Per l'abitazione principale è prevista a livello annuale una detrazione di euro 200, maggiorata di euro 50 per ogni figlio di età inferiore a 26 anni. L'importo della maggiorazione per figli non può

superare la cifra massima di euro 400, pertanto la detrazione complessiva non può essere superiore ad euro 600.

Limitatamente all'abitazione principale e relative pertinenze e solo per l'anno d'imposta 2012, è prevista la possibilità, **a scelta del contribuente, di pagare in tre rate**. Le prime due rate (in acconto), da versare entro il 18 giugno e il 17 settembre, sono pari ciascuna ad un terzo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata ad aliquota di base (0,4 per cento), mentre il saldo da pagare entro il 17 dicembre deve tener conto dell'aliquota deliberata dal Comune.

Per i **fabbricati rurali ancora censiti nel catasto dei terreni**, da iscrivere al catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2012 deve essere effettuato in unica soluzione entro il 17 dicembre 2012 (si rammenta che a Cesena sono esenti da imposizione i fabbricati rurali strumentali *).

Il saldo dell'imposta, da versare entro il 17 dicembre 2012, dovrà tener conto delle aliquote deliberate dal comune (il termine per deliberare è fissato al 30 settembre).

Lo Stato si è riservato la facoltà di variare le aliquote di base, qualora i versamenti della prima rata dovessero evidenziare un gettito inferiore a quello stimato, con decreto da adottarsi entro il 10 dicembre 2012.

AVVERTENZA

Essendo l'IMU un'imposta molto complessa ed articolata in un'ampia gamma di casistiche ed in parte di competenza dello Stato, informazioni più dettagliate, riferite anche a casi non previsti nella presente nota informativa, possono essere richieste contattando direttamente gli uffici del Servizio Tributi aperti nel mese di maggio e giugno dal lunedì al venerdì dalle ore 8,00 alle 13,00 ed il giovedì il pomeriggio dalle ore 14,30 alle 17,00, è possibile anche chiamare i seguenti numeri telefonici: 0547 356294/298/301 (fax 0547 356838 – 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.

La presente nota informativa predisposta con le informazioni e le norme disponibili alla data del 21/5/2012, unitamente ad altra documentazione e alla modulistica è disponibile sul sito Internet comunale : www.comune.cesena.fc.it.

Il Comune di Cesena mette a disposizione sul proprio sito Internet il programma di calcolo dell'IMU, fornito gratuitamente da ANUTEL (Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali). Resta comunque nella responsabilità del contribuente il corretto versamento dell'imposta.