

COMUNE DI CESENA

SETTORE RISORSE PATRIMONIALI E TRIBUTARIE

Servizio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I M U) – ANNO 2015

L'Imposta Municipale Propria (IMU), è stata istituita dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, ed è applicata a decorrere dall'anno 2012, in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). Ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 639, della Legge n. 147/2013 (c.d. "Legge di stabilità 2014"), dal 2014 l'IMU è diventata una componente dell'Imposta Unica Comunale (IUC), insieme alla TASI (Tributo sui Servizi Indivisibili) e alla TARI (Tassa sui Rifiuti).

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli).

A - Con l'entrata in vigore della Legge n. 147 del 27/12/2013, dall'anno **2014**, ***quindi anche per il 2015, l'IMU non si applica alle seguenti categorie di immobili:***

- 1) abitazione principale e relative pertinenze, ad esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9;
- 2) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari,
- 3) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- 4) casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- 5) 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 della dimora abituale e della residenza anagrafica;

B - a partire dall'anno 2015 l'IMU non si applica all'unica 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 (pensione estera), a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, in quanto equiparata all'abitazione principale (art. 9-bis, comma 1, del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80);

C – a decorrere dal 1° gennaio 2014, quindi anche per il 2015, sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (così detti "immobili merce");

D – a decorrere dall'anno 2014, quindi anche per il 2015, l'imposta non è dovuta per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, dell'art. 13, D.L. n. 201/2011 (la disposizione vale in tutti i comuni a prescindere dal fatto che siano o meno classificati ai fini ISTAT montani o parzialmente montani).

NOVITA' TERRENI AGRICOLI

Dall'anno 2014, per effetto delle disposizioni di cui al D.L. n. 4/2015, convertito in legge n. 34/2015, sono esenti dall'Imposta municipale propria (IMU), i terreni agricoli e quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati parzialmente montani (così è classificato il Comune di Cesena nell'elenco ISTAT). L'esenzione si applica anche nel caso in cui i terreni di cui sopra siano concessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti e a imprenditori agricoli professionali, di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.

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;

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

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dal reddito dominicale **rivalutato del 25%** ed applicando poi il **moltiplicatore 135** (si rinvia al punto "Novità terreni agricoli").

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 anche per l'anno d'imposta 2015, i contribuenti interessati possono fare riferimento a quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. 343 del 30/10/2012 che, a decorrere dal 01/01/2012, ha ridotto del 20% i valori a suo tempo approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221/2008, e già vigenti in regime ICI per gli anni d'imposta dal 2009 al 2011.

Per l'anno 2015 si consiglia ai proprietari di aree fabbricabili di verificare presso il competente Settore Programmazione Urbanistica l'eventuale variazione di destinazione, a seguito dell'avvenuta approvazione delle deliberazioni consiliari n. 7 del 6/2/2014 e n. 36 del 9/4/2015 aventi ad oggetto disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica.

Abitazione principale, pertinenze e detrazione (SOLO per categorie catastali A/1, A/8 e A/9)

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.

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.** 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 (approvato con delibera del Consiglio Comunale 27 settembre 2012, n. 92).

Esenzione fabbricati rurali ad uso strumentale

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 708, della L. n. 147/2013, a decorrere dall'anno 2014, sono esenti dall'IMU tutti 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.

Aliquote e detrazioni vigenti nel Comune di Cesena per l'anno 2015

(delibera del Consiglio Comunale 22/12/2014, n. 120)

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 %
Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze) <ul style="list-style-type: none">- Si applica alle abitazioni principali e a quelle ad esse assimilate per legge e/o per regolamento 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.	0,6%
Aliquota ridotta per: <ul style="list-style-type: none">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).	0,86
Aliquota ridotta per: l'unità immobiliare ad uso abitativo, e relative pertinenze, concessa in uso gratuito a parenti di 1 ^a grado che la utilizzano quale abitazione principale, purché ne abbiano assunto la dimora abituale e la residenza anagrafica.	0,76
Maggiorazione comunale all'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, che non rientrano nella casistica	0,3 % (aliquota di competenza del

esposta nei due punti successivi	Comune) <u>dovuta contestualmente a</u> 0,76 % (aliquota di competenza dello Stato)
Maggiorazione comunale all'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D per gli immobili 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.	0,24% (aliquota di competenza del Comune) <u>dovuta contestualmente a</u> 0,76 % (aliquota di competenza dello Stato)
Maggiorazione comunale all'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D pari allo 0 per cento: per gli immobili dati in comodato d'uso gratuito a cooperative sociali di tipo "B", <i>nonché ad associazioni di volontariato onlus iscritte nell'apposito Albo</i> , non si applica alcuna maggiorazione d'aliquota.	0,00% (aliquota di competenza del Comune) 0,76 % (aliquota di competenza dello Stato)
DETRAZIONE per abitazione principale E' prevista a livello annuale una detrazione di euro 200,00. La detrazione si applica alle abitazioni principali, se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.	€ 200,00

COMUNICAZIONI PER USO ALIQUOTE

Per usufruire delle aliquote ridotte 0,76 per cento e 0,86 per cento, per locazioni con contratti agevolati o uso gratuito a parenti di 1^a grado, occorre presentare apposita **comunicazione** all'ufficio competente (Servizio Tributi), **a pena di decadenza dai benefici**. La comunicazione deve essere presentata, su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione (16/12/2015). Anche per poter beneficiare della maggiorazione comunale all'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D pari allo 0,24 per cento e nel caso di immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D dati in comodato d'uso gratuito a cooperative sociali di tipo "B", occorre presentare apposita comunicazione, negli stessi termini e modalità sopra descritti.

Termini e modalità di versamento

A – Versamento in due rate di pari importo:

- 1^a rata entro il 16 giugno 2015
- 2^a rata entro il 16 dicembre 2015

Il versamento della seconda rata deve tener conto delle aliquote deliberate dal Comune per il corrente anno (vedere tabella sopra esposta) che andranno applicate a conguaglio per l'intero anno, detraendo poi quanto versato in sede di acconto.

NOTA: E' comunque possibile utilizzare le aliquote deliberate per l'anno 2015 fin dal versamento in acconto, come da parere espresso da IFEL con nota del 8 maggio 2015.

B – Versamento in unica soluzione:

- in alternativa al punto A è possibile effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2015 entro il 16 giugno 2015, salvo congruaggio a saldo per differenza aliquote e/o variazioni regolamentari, o a seguito di eventuali altre modifiche disposte per legge.

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**.

NOTA: dal 1° ottobre 2014 sono entrate in vigore nuove disposizioni (art. 11, comma 2, del D.L. n. 66/2014 "decreto bonus IRPEF 2014") riguardanti il pagamento dei modelli F24 per importi superiori a mille euro, ovvero di quelli che utilizzano crediti d'imposta in compensazione (il soggetto gestore del modello F24 è l'Agenzia delle Entrate).

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

3914 terreni

3916 aree fabbricabili

3918 altri fabbricati

3930 maggiorazione comunale per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, con destinatario il Comune

3925 aliquota standard 0,76% per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (destinatario lo Stato)

N.B. per i versamenti da effettuare da parte di enti pubblici esistono specifici codici tributo.

Dichiarazione

La dichiarazione IMU deve essere presentata su apposito modello (approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30/10/2012 Prot. 2389), che disciplina anche i casi in cui la medesima deve essere prodotta.

La dichiarazione IMU deve essere presentata per i casi dovuti 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. 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.

Per le variazioni da dichiarare, intervenute dal 1/1/2014 al 31/12/2014, il termine per presentare la dichiarazione **scade il 30 giugno 2015**.

In merito alle dichiarazioni IMU si rinvia anche alle disposizioni di cui all'art. 2, comma 5-bis, del D.L. n. 102/2013, per l'individuazione dei casi per i quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione **a pena di decadenza dal beneficio**: si tratta di immobili per i quali il medesimo articolo ha previsto l'esenzione/l'equiparazione all'abitazione principale nel 2013 e/o dal 2014 (es: "immobili merce" delle imprese di costruzione, alloggi delle Forze di Polizia, Vigili del Fuoco e Prefettura, alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), o agli

enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnati ai soci, alloggi sociali).

INFORMAZIONI

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 periodo dal 1^o maggio al 19 giugno e dal 17 novembre al 18 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); è possibile anche chiamare i seguenti numeri telefonici: 0547 356294/298/301/528/806 (fax 0547 356838 – tributi@comune.cesena.fc.it).

Si precisa che il personale del Servizio Tributi può fornire tutte le informazioni note ed utili per il calcolo ed il versamento del tributo, nonché quelle eventualmente necessarie ad utilizzare il programma di calcolo messo a disposizione sul sito Internet comunale. Il programma di calcolo è fornito da ANUTEL (Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali) che si occupa in proprio della manutenzione del software, in caso di malfunzionamento. Resta nella responsabilità del contribuente il controllo dei dati e dei conteggi esposti nei documenti prodotti dal programma di calcolo ed il corretto adempimento dei versamenti dell'imposta alle scadenze previste per legge.

La presente nota informativa predisposta con le informazioni e le norme disponibili alla data del 03/06/2015, unitamente ad altra documentazione e alla modulistica è disponibile sul sito Internet comunale : www.comune.cesena.fc.it.