

COMUNE DI CESENA

SETTORE RISORSE PATRIMONIALI E TRIBUTARIE

Servizio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I M U) – ANNO 2013

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, è stata istituita in via sperimentale dal primo gennaio 2012 e sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli) ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze.

PRINCIPALI NOVITA' 2013 RISPETTO ALL'ANNO 2012

- con l'entrata in vigore del D.L. n. 54 del 21/05/2013 art. 1, *per l'anno 2013 il versamento della prima rata dell'Imposta Municipale Propria è sospeso per le seguenti categorie di immobili:*

- a) abitazione principale e relative pertinenze, ad esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9;
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari (IACP) o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica, aventi le stesse finalità degli IACP;
- c) terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'art. 13, commi 4, 5 e 8, del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni. (I fabbricati interessati, se correttamente censiti in Catasto, possono appartenere alla categoria catastale D10, A6 o a qualunque altra categoria catastale con iscrizione in visura catastale dell'apposita notazione di "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità").

L'art. 2 dello stesso decreto, "Clausola di salvaguardia", stabilisce che entro il 31 agosto 2013 dovrà essere adottata una riforma complessiva dell'imposizione fiscale, in mancanza della quale continuerà ad applicarsi la disciplina vigente e il termine di versamento della prima rata dell'Imposta Municipale Propria, per gli immobili di cui al sopracitato art. 1, è fissato al 16 settembre 2013.

- *è soppressa la riserva di quota di imposta dovuta allo Stato;*
- *il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76% è riservato allo Stato;*
- *i comuni possono aumentare fino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76%, prevista per gli immobili di cui sopra, introitandone il relativo gettito;*
- *per i fabbricati del gruppo catastale D (eccetto D/5) il moltiplicatore per determinare la base imponibile passa da 60 a 65;*
- *per l'abitazione principale non è più possibile versare in tre rate.*

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;
- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale.

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 (variato rispetto al 2012)
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

Terreni agricoli (Sospeso il versamento dell' Acconto 2013)

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 <ul style="list-style-type: none"> - 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, tutti 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 anche per l'anno d'imposta 2013, 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, sostanzialmente riduce di un

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.

Abitazione principale, pertinenze e detrazione (Solo per categorie catastali A/1 A/8 e A/9; per le altre categorie abitative VERSAMENTO ACCONTO 2013 SOSPESO)

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 previsto dall'art. 13 del vigente Regolamento comunale IMU (approvato con delibera del Consiglio Comunale 27 settembre 2012, n. 92) 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.

Ai fini della presente agevolazione occorre presentare all'ufficio competente (Servizio Tributi), a pena di decadenza dal beneficio, apposita comunicazione per attestare la situazione di non locazione dell'unità immobiliare. 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 della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione. Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione.

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

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 e detrazioni vigenti nel Comune di Cesena per l'anno 2013

delibera del Consiglio Comunale 28/2/2013, n. 9

(pubblicata nell'apposito sito informatico del MEF il 14/3/2013 – aliquote da utilizzare fin dal versamento in acconto 2013)

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 % <u>Terreni e fabbricati agricoli: Sospeso</u> <u>Versamento Acconto 2013</u>
Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze) Si applica anche <u>all'unità immobiliare ad uso abitativo posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, e relative pertinenze, individuate secondo quanto stabilito per l'abitazione principale. Per beneficiare dell'agevolazione occorre presentare all'ufficio competente (Servizio Tributi) apposita comunicazione attestante la condizione di non locazione dell'unità immobiliare, a pena di decadenza dal beneficio, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione medesima (art. 13 del Regolamento IMU adottato con deliberazione CC. n. 92/2012).</u>	0,4 % <u>Sospeso</u> <u>Versamento Acconto 2013, esclusi immobili di cat.A/1 A/8 e A/9 e relative pertinenze.</u>

<p>Aliquota ridotta per:</p> <p>unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e 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, e relative pertinenze.</p>	<p>0,4 %</p> <p><u>Sospeso Versamento</u></p> <p><u>Acconto 2013</u></p>
<p>Aliquota ridotta per:</p> <p>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></p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p><u>Comunicazione</u> – per non incorrere nella decadenza dell'agevolazione, con recupero delle somme eventualmente versate in meno, occorre presentare all'Ufficio IMU, entro il 16 dicembre 2013, apposita comunicazione, su modello predisposto dall'Ufficio stesso, o conforme ad esso. Ai fini IMU non sono valide quelle già presentate ai fini ICI negli anni passati. La comunicazione è dovuta anche per aggiornare situazioni già dichiarate per il 2012 che hanno subito variazioni (cessato utilizzo agevolato, diverso nominativo conduttore, contratto variato, ecc.). Per le situazioni rimaste invariate, le comunicazioni già rese ai fini IMU, hanno validità anche per gli anni d'imposta successivi.</p>	<p>0,76 %</p>
<p>Maggiorazione comunale all'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D</p> <p>La maggiorazione è dovuta al Comune, contestualmente a quanto dovuto allo Stato all'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando in sede di versamento appositi e distinti codici tributo.</p>	<p>0,3 % (aliquota di competenza del Comune)</p> <p><u>dovuta contestualmente a</u> 0,76 % (aliquota di competenza dello Stato)</p>
<p>DETRAZIONE per abitazione principale</p> <p>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.</p>	<p>€ 200,00</p> <p>+ maggiorazione figli, ove spettante</p>

La detrazione di euro 200,00 si applica anche alle altre unità immobiliari ad uso abitativo da assoggettare all'aliquota dello 0,4% (anziani/disabili in istituti – cooperative edilizie a proprietà indivisa ed ex IACP); per gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli ex IACP non compete la maggiorazione per figli.	
---	--

Termini e modalità di versamento

A - Versamento in due rate di pari importo:

- 1^a rata entro il 17 giugno 2013 (essendo il 16 domenica)
- 2^a rata entro il 16 dicembre 2013

B – Versamento in unica soluzione:

- in alternativa al punto A è possibile effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2013 entro il 17 giugno 2013.

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 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 0,3% per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (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, stante le ultime disposizioni entrate in vigore il 9 aprile 2013 (D.L. n. 35 del 8/4/2013 art. 10, comma 4), 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 verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per le variazioni da dichiarare, intervenute dal 1/1/2012 al 31/12/2012, il termine per presentare la dichiarazione scade il 30 giugno 2013 (salvo modifiche al D.L. in corso sopra citato).

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 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 29/5/2013, 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 da ANUTEL (Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali). Resta comunque nella responsabilità del contribuente il corretto versamento dell'imposta.