

COMUNE DI CESENA

SETTORE RISORSE PATRIMONIALI E TRIBUTARIE

Servizio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I M U) – ANNO 2014

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).

PRINCIPALI NOVITA' 2014 RISPETTO ALL'ANNO 2013

A - con l'entrata in vigore della Legge n. 147 del 27/12/2013, dall'anno **2014 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 decorrere dal 1° gennaio 2014 sono diventati esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

C – per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore per il calcolo della base imponibile è stato modificato con riduzione da 110 a 75;

D – a decorrere dall'anno 2014, 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, come invece avvenuto per il 2012 ed il 2013).

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
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.	75 (novità 2014)	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, 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 fino ad oggi è un Comune classificato parzialmente montano, nel cui territorio sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione.

Con effetto dall'anno 2014, a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 22 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, ai fini dell'applicazione dell'esenzione in questione, occorre

verificare le eventuali modifiche che dovrebbero essere apportate con apposito decreto all'individuazione dei comuni montani/parzialmente montani.

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 2014, i contribuenti interessati possono fare riferimento **in sede di acconto** 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 2014 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 della deliberazione consiliare n. 7 del 6/2/2014 avente ad oggetto disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica.

Abitazione principale, pertinenze e detrazione (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. Dal 2014 non si applica più la maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, come avvenuto nel 2012 e 2013.

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.

In considerazione delle nuove disposizioni di legge entrate in vigore dal corrente anno, poiché alle unità immobiliari di cui sopra compete lo stesso trattamento IMU riservato alle abitazioni principali in quanto assimilate ad esse per regolamento, **in sede di acconto** debbono essere ritenute esenti, qualora non accatastate in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Per tale fattispecie occorrerà verificare ai fini del pagamento della rata a saldo per l'anno 2014 se sarà confermata l'assimilazione.

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 2013 da utilizzare per il versamento dell'acconto 2014 (delibera del Consiglio Comunale 28/2/2013, n. 9)

<p>Aliquota ordinaria per fabbricati, terreni agricoli (anche incolti) ed aree fabbricabili</p> <p>Si applica alla generalità degli immobili, incluse le aree fabbricabili ed i terreni agricoli, ad eccezione di quelli soggetti alle altre aliquote sotto riportate.</p>	<p>1,06 %</p>
<p>Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze)</p> <p>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.</p>	<p>0,4 %</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, ove confermata per l'anno 2014, che comporterebbe il recupero delle somme eventualmente versate in meno, occorrerà verificare presso l'Ufficio IMU – Informazioni prima della scadenza della rata di saldo 2014 la necessità di presentare apposita comunicazione, su modello predisposto dall'Ufficio stesso, o conforme ad esso. 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>E' prevista a livello annuale una detrazione di euro 200,00. La detrazione 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.</p>	<p>€ 200,00</p>
---	------------------------

Termini e modalità di versamento

A - Versamento in due rate:

- 1^a rata entro il 16 giugno 2014
- 2^a rata entro il 16 dicembre 2014

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

B - Versamento in unica soluzione:

- in alternativa al punto A è possibile effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2014 entro il 16 giugno 2014, salvo conguaglio 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**.

**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 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 consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per le variazioni da dichiarare, intervenute dal 1/1/2013 al 31/12/2013, il termine per presentare la dichiarazione **scade il 30 giugno 2014**.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 5-bis, del D.L. 102/2013 fra i casi per i quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU 2013 vi rientrano, **a pena di decadenza dal beneficio**, quelli per i quali il medesimo articolo ha previsto l'esenzione IMU nel 2013, per l'intero anno o per il secondo semestre (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). Per dichiarare il possesso dei requisiti per il riconoscimento dell'esenzione IMU 2013, in eventuale assenza di specifico modello di dichiarazione che dovrebbe essere approvato a cura del competente Ministero, andrà utilizzato il consueto modello ministeriale di cui al Decreto MEF del 2012 sopra riportato, compilando il campo "Annotazioni" per attestare espressamente quanto previsto dalla norma per ciascuna delle unità immobiliari interessate.

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 20/5/2014, 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.