



COMUNE DI CERVIA

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

PRESUPPOSTI

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi compresa l'abitazione principale, o assimilata, se trattasi di unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, e le relative pertinenze. A tal fine si considera **abitazione principale**, l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale **il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**¹.

Novità!

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, **o in comuni diversi**², le **agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare**.

Sono invece considerate **pertinenze dell'abitazione principale** il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, classificati nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ogni singola categoria catastale, anche se iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

¹... In tema di IMU, l'esenzione prevista per la casa principale dal D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 2, richiede non soltanto che il possessore e il suo nucleo familiare dimorino stabilmente in tale immobile, ma altresì che vi risiedono anagraficamente. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva escluso che l'immobile della ricorrente potesse ritenersi abitazione principale dato che il marito, non legalmente separato, aveva la residenza e la dimora abituale in un altro Comune)" (Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 4166 del 19/02/2020; nello stesso senso, ex plurimis, Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 15444 del 21/06/2017, in tema di Ici; Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 21873 del 09/10/2020, in tema di ICI ed IMU).

Recentemente, poi, tale orientamento è stato confermato dalla recente Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 17408 del 2021, non massimata, anche con specifico riferimento al D.L. n. 201 del 2011, art. 13, comma 2, così come novellato dal D.L. n. 16 del 2012, art. 4, comma 5, 2014), con il quale all'art. 13, comma 2, secondo periodo, le parole: "dimora abitualmente e risiede anagraficamente" sono state sostituite dalle seguenti: "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".

Interpretando tale ultima disposizione (corrispondente alla medesima che la CTR ha espressamente ritenuto di applicare), il precedente di legittimità appena richiamato ha evidenziato come in essa non risulti espressamente disciplinato il caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili non solo diversi, ma anche situati in differenti comuni.

Ed ha concluso che "Invero, nel caso in cui due coniugi non separati legalmente abbiano la propria abitazione in due differenti immobili, il nucleo familiare (inteso come unità distinta ed autonoma rispetto ai suoi singoli componenti) resta unico, ed unica, pertanto, potrà essere anche l'abitazione principale ad esso riferibile, con la conseguenza che il contribuente, il quale dimori in un immobile di cui sia proprietario (o titolare di altro diritto reale), non avrà alcun diritto all'agevolazione se tale immobile non costituisca anche dimora abituale dei suoi familiari, non realizzandosi in quel luogo il presupposto della "abitazione principale" del suo nucleo familiare. (...) La nozione di abitazione principale postula, pertanto, l'unicità dell'immobile e richiede la stabile dimora del possessore e del suo nucleo familiare, sicché non possono coesistere due abitazioni principali riferite a ciascun coniuge sia nell'ambito dello stesso Comune o di Comuni diversi." (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 17408 del 2021, cit., in motivazione).

In definitiva, ai fini che qui rilevano, "l'abitazione principale è solo quella ove il proprietario e la sua famiglia abbiano fissato:

1) la residenza (accertabile tramite i registri dell'anagrafe);

2) la dimora abituale (ossia il luogo dove la famiglia abita la maggior parte dell'anno)." (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 17408 del 2021, cit., in motivazione) ...". (Cass. n. 1199/2022)

² L'art. 1, comma 741, lett. b) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 è stato così modificato a far data dal 1° gennaio 2022.

Sono **considerate** abitazioni principali le seguenti fattispecie:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i 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'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare (purché non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), 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'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;
- Unità immobiliare 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.



Con specifico riferimento alla nozione "abitazione principale", così come declinata tanto dall'art. 13, comma 2 del decreto legge n. 2011/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011 quanto dall'art. 1, comma 741, lett. b), della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, si segnala che l'Amministrazione ha già avviato i controlli propedeutici all'attività di accertamento rispetto alle fattispecie che si pongono al di fuori dell'alveo normativo e dei principi di diritto così come formulati dalla Corte di Cassazione.

AIRE

A far data dal 01.01.2020 il legislatore **NON** ha più riconosciuto la norma di esenzione in favore degli AIRE prevista dall'articolo 9 bis del Decreto-legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito in Legge n. 80 del 23 maggio 2014. Dall'anno d'imposta 2020, quindi, **NON** beneficia della disciplina agevolativa prevista per l'abitazione principale una ed una sola 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, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

A far data dal 01.01.2021 la norma deve intendersi tacitamente abrogata.

SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO

A partire dall'anno 2021, ai sensi dell'art. 1, comma 48, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, 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 di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà (riduzione del 50%).

Il soggetto passivo è tenuto (Risoluzione n. 10/DF/2015) a presentare al Comune nel quale è ubicato l'immobile per il quale intende beneficiare dell'agevolazione di cui trattasi apposita dichiarazione IMU nei termini di legge.

Novita!

Limitatamente all'anno 2022, la misura dell'IMU prevista dall'articolo 1, comma 48, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è ridotta al 37,5 per cento.

BENI MERCE

Novita!

(art. 1, comma 751, Legge 30 dicembre 2019, n. 160)

A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

SOGGETTI PASSIVI

È soggetto passivo il possessore di immobili, intendendosi per tale, il proprietario ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

N.B.: 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.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, e l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Per il calcolo dei mesi dell'anno (*nei quali si è protratto il possesso*) si computa per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni dei quali è composto il mese stesso. Il giorno del trasferimento dell'immobile è sempre computato a carico del soggetto acquirente e l'imposta dovuta per il mese del trasferimento è sempre a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso dovessero risultare uguali a quelli del cedente.

DEFINIZIONI

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, purché accatastata unitariamente***; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Per **AREA FABBRICABILE** 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 espropriazione per pubblica utilità. ***Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.*** Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni 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, ***comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004***, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Su richiesta del contribuente, il Comune attesta se un'area, sita nel proprio territorio, è fabbricabile in base ai già menzionati criteri.

Rientra nella nozione di area edificabile anche l'ulteriore ipotesi di cui al secondo capoverso dell'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, per cui *"... In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area,*

la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...".

Per **TERRENO AGRICOLO** si intende **il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.**

DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi, **ad eccezione degli enti non commerciali**, devono presentare la dichiarazione entro il **30 giugno dell'anno successivo** alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello ministeriale. Tale dichiarazione produce effetti anche per le annualità successive sempre che non intervengano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un differente ammontare dell'imposta dovuta.

A titolo esemplificativo, la dichiarazione IMU deve essere presentata per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali:
 - a. i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (nel momento in cui si perde il relativo diritto),
 - b. gli immobili di interesse storico artistico
 - c. unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai 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;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "beni merce"), e che non siano in ogni caso locati;
- i 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;
- un solo 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'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;
- 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 posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale e dai medesimi condotti
- 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 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 non dichiarata in catasto;
- l'ex casa coniugale in caso di separazione legale da parte del coniuge assegnatario (fino al 2019);
- l'ex casa coniugale assegnata dal giudice al genitore affidatario dei figli minori (dal 2020);
- 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;
- le aree edificabili di pertinenza di fabbricato;
- 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;
- individuazione dell'immobile adibito ad abitazione principale, nel caso di coniugi con residenze separate all'interno dello stesso comune, o in comuni diversi (quest'ultimo caso solo dal 2022)
- gli immobili che, per l'anno oggetto di accertamento, hanno usufruito delle agevolazioni per emergenza COVID-19

Novità!

L'art. 35 comma 4 DL 73/2022 proroga dal 30 giugno al 31 dicembre 2022 il termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno 2021.

DICHIARAZIONE IMU ENTI NON COMMERCIALI

Devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**, utilizzando il modello ministeriale. Trova applicazione il regolamento approvato con DM del MEF 19 novembre 2012, n. 200.

La dichiarazione DEVE essere presentata ogni anno.

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA BASE

IMPONIBILE

Il valore degli immobili è così determinato:

FABBRICATI

- Fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 160;
- Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 140;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 80;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale D/5: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per

80;

- Fabbricati classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5): rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 65, a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 55;
- Fabbricati di categoria D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: il valore è dato dal costo che risulta dalle scritture contabili, comprensivo delle spese incrementative, rivalutato con appositi coefficienti annualmente fissati con decreto ministeriale;

A far data dal 1° gennaio 1997, le rendite catastali vigenti devono essere rivalutate del 5%.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, ai fini della quantificazione della base imponibile, il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, deve essere moltiplicato per 135.

A far data dal 1° gennaio 1997 i redditi dominicali dei terreni agricoli vigenti devono essere rivalutati del 25%.

Sono, invece, esenti dall'imposta i terreni agricoli, **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, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004.

AREE EDIFICABILI

Novita!

Si evidenzia che con **Delibera G.C. n. 296 del 21.12.2021** sono stati approvati i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per **l'anno 2022**. Tutta la documentazione è scaricabile al seguente indirizzo: <http://www.comunecervia.it/aree-tematiche/tributi-imposte-comunali/stima-valori-medi-aree-edificabili.html>

LA DETERMINAZIONE DEI VALORI NON HA NATURA IMPERATIVA, SICCHÉ NON È VINCOLANTE NÉ PER IL CONTRIBUENTE NÉ PER L'AMMINISTRAZIONE, MA ESCLUSIVAMENTE DI INDIRIZZO E DI SUPPORTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI IN COERENZA CON IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 746, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160, SECONDO IL QUALE PER LE AREE EDIFICABILI LA BASE IMPONIBILE È COSTITUITA DAL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO ALLA DATA DEL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE O A FAR DATA DALL'ADOZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI.

➤ **Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione ristrutturazione**

Il valore è quello dell'area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori (fine lavori) ovvero di utilizzo, se antecedente.

Si rinvia, per la determinazione del valore, alle considerazioni di cui sopra.

Si precisa che:

❖ In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata terminata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta, quali fabbricati, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. In ogni caso il fabbricato in corso di costruzione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende comunque "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito. Conseguentemente, la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

❖ Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: viene individuata come area

fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

➤ **Fabbricati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati**

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. A tal fine si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

Il fabbricato **NON può** ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- ❖ fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- ❖ fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3 lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- ❖ fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
- ❖ fabbricato dichiarato in catasto come ultimato, ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

Il fabbricato **può** ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:

- ❖ fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- ❖ strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- ❖ strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- ❖ edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- ❖ edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata esclusivamente alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

➤ **L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:**

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del contribuente;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR. n. 445/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato; il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno. Nel caso di dichiarazione mendace saranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata con sanzioni ed interessi.

In ogni caso la riduzione della base imponibile ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a) o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

Mantengono efficacia, ai fini della riduzione, le dichiarazioni già presentate sempreché le stesse e le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

➤ **Fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 D.lgs n. 42/2004)**

La base imponibile è ridotta nella misura del 50%.

➤ **Immobili locati a canone concordato – riduzione del 25%**

Per gli immobili locati a canone "concordato" di cui alla L. 9/12/1998, n. 431 l'imposta, a decorrere dal 1° gennaio 2016, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. Si richiama la disciplina di cui al DM 16.01.2017 e ss.mm.ii.

COME SI VERSA L'IMPOSTA

ACCONTO 2022

(1[^] rata)

Per l'anno 2022, la 1[^] rata, per tutte le fattispecie non escluse e/o esenti, deve essere versata, ai sensi di legge, **il 16 giugno 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.

Novità!

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 07.04.2022 sono state approvate le aliquote le detrazioni vigenti per l'anno 2022 ed è stato disposto il differimento del termine per il versamento della rata in acconto per IMU 2022, dal 16 giugno 2022 al prossimo 16 ottobre 2022.

Tale differimento riguarda UNICAMENTE la quota di spettanza comunale.

Resta fermo, quale termine per il versamento della quota di spettanza statale, relativamente ai fabbricati di categoria D, non esenti, il 16 giugno 2022.

CODICI TRIBUTO

Il versamento dell'IMU avviene tramite F24, utilizzando i seguenti codici

CODICI TRIBUTI IMU	TIPOLOGIA	BENEFICIARIO	CODICE COMUNE CERVIA
3912	IMU - Abitazione principale (A/1, A/8, A/9) e relative pertinenze	QUOTA COMUNE	C 553
3914	IMU - Terreni	QUOTA COMUNE	
3916	IMU - Aree fabbricabili	QUOTA COMUNE	
3918	IMU - Altri fabbricati	QUOTA COMUNE	
3925	IMU - Immobili di categoria D	QUOTA STATO	
3930	IMU - Immobili di categoria D	QUOTA COMUNE	

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare il versamento esclusivamente con modalità telematiche (art. 37. comma 49, Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248).

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta in relazione all'immobile condiviso.

Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso con la conseguenza che, eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

SALDO (2^a rata)

Per le fattispecie non escluse e/o esenti, il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote approvate per l'anno 2022 il 16 dicembre 2022.

ALIQUOTE IMU 2022 *Novita!*

Con la **Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07.04.2022** sono state approvate, per l'anno 2022, le seguenti aliquote e detrazioni IMU.

A) 10,00 PER MILLE

- Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP), o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP (istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616), e relative pertinenze.

B) 10,00 per mille (7,6 ex IMU 2019 + 2,4 ex TASI)

- Immobili di categoria A/10, B, C/1, C/3, C/4, C/5;
- Immobili di categoria D, di cui 7,6 per mille allo Stato;
- Immobili di categoria C/2, C/6, C/7 che non sono qualificabili come pertinenze di un'abitazione.

C) 6,00 per mille (3,80 ex IMU 2019 + ex 2,2 TASI)

- Abitazione principale, ivi comprese le fattispecie ad essa assimilate per legge o regolamento, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze ammesse.

D) 7,6 PER MILLE

- Unità immobiliare data in uso gratuito a parenti in linea retta sino al 2° grado ed in linea collaterale sino al 2° grado, e relative pertinenze ammesse, purché gli stessi abbiano nell'immobile la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella ordinaria del 10,6 per mille, si dispone che:

1) È previsto l'obbligo per il contribuente, a pena di decadenza dalla possibilità di applicare l'aliquota ridotta del 7,6 per mille, di presentare al Comune di Cervia, entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto, apposita dichiarazione attestante l'avvenuta concessione in uso gratuito;

2) In caso di comproprietà, la dichiarazione presentata da un comproprietario avente diritto, produce effetti anche nei confronti degli altri comproprietari aventi diritto;

3) Le dichiarazioni già regolarmente prodotte conservano validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di un'ulteriore dichiarazione. In particolare, sono fatti salvi gli effetti delle dichiarazioni già ritualmente presentate se, senza soluzione di continuità, risultano soddisfatti il presupposto e le condizioni di cui sopra e se permane l'invarianza sia dell'unità immobiliare data in uso gratuito e delle relative pertinenze e sia dei soggetti ai quali l'immobile stesso con le relative pertinenze è dato in uso gratuito.

E) 7,6 PER MILLE

- Unità immobiliare, ed eventuali pertinenze ammesse nei limiti di legge, riconducibili nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 747, lett. c) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modifiche ed integrazioni ovvero *"... 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 ai 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 ..."*;

F) 7,6 PER MILLE

- Unità immobiliare, e relative pertinenze ammesse, concessa in locazione con contratto regolarmente registrato, a chi utilizza la stessa quale abitazione principale, avendovi acquisito la residenza anagrafica e avendo nella stessa la dimora abituale.

G) 7,6 PER MILLE

- Terreni agricoli NON posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3 del citato decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

H) 0,00 PER MILLE

• Fabbricati rurali ad uso strumentale 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;

I) 10,6 PER MILLE

• Aree edificabili ed ogni altra fattispecie non riconducibile in quelle sopra tipizzate.

È stabilita nella misura di € 200,00 la detrazione per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze nei limiti di legge. La stessa si applica altresì agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP (istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616);

PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

I contribuenti **non residenti nel territorio** dello Stato, che possiedono in Italia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento, ove non possano utilizzare il modello F24, devono provvedere nei seguenti modi, così come specificato nel Comunicato Stampa del 31 maggio 2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze

❖ **per la quota spettante al Comune**, i contribuenti devono effettuare un **bonifico bancario** sul conto di tesoreria presso la **CASSA DI RAVENNA SPA** intestato a Comune di Cervia utilizzando il codice **IBAN: IT 78 I 0627013199T20990000201 – SWIFT: CRRAIT2R**
ABI: 06270
CAB: 13199
CIN: I – (come Imola)
C/C: T20990000201

❖ **per la quota riservata allo Stato**, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il seguente codice IBAN: IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- 1) il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- 2) la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- 3) l'annualità di riferimento;
- 4) l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate;

ESENZIONI IMU PER IL SETTORE TURISMO E SPETTACOLO

Novità!

Non è dovuta l'IMU, anche per il 2022, per gli immobili rientranti nella 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 vi esercitate.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Nell'eventualità in cui non siano stati eseguiti compiutamente gli adempimenti dovuti è possibile beneficiare dell'istituto del cd "ravvedimento operoso" per regolarizzare le eventuali violazioni.

Si evidenzia che il legislatore è intervenuto in materia ampliando l'arco temporale per poter accedere, da parte del contribuente, all'istituto in questione.

Trattandosi, peraltro, di istituto complesso, che prevede misure sanzionatorie che variano, in funzione delle differenti annualità pregresse oltre che a fronte delle specifiche tipologie di violazioni commesse, si invitano i contribuenti a rivolgersi ai propri consulenti fiscali o in mancanza allo stesso Servizio Tributi (0544/979226 - 298 - 305 - 319), per ricevere adeguate informazioni sulle modalità operative da adottare.

L'errata applicazione del "ravvedimento", infatti, comporterà il recupero delle intere sanzioni da parte dell'Ufficio, annullando così per il contribuente i benefici che una corretta applicazione dello stesso avrebbe comportato.

Aggiornato al 11 luglio 2022