



# Comune di San Cesario sul Panaro

Settore Finanziario – Servizio Tributi

## IMU

# IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA GUIDA 2024

---

<i>IMU</i> .....	2	<i>Quota comunale e quota statale</i> .....	9
<i>Soggetti passivi</i> .....	2	<i>Versamento</i> .....	10
<i>Abitazioni principali e pertinenze</i> .....	3	<i>Contribuenti residenti all'estero</i> .....	10
<i>Agevolazioni per le abitazioni concesse in locazione</i> ...	5	<i>Enti non commerciali</i> .....	11
<i>Agevolazioni per le abitazioni concesse in comodato</i> ..	6	<i>Esenzioni</i> .....	11
<i>Base imponibile</i> .....	7	<i>Dichiarazione IMU</i> .....	13
<i>Periodo di possesso</i> .....	9	<i>Contatti</i> .....	15

---

## **IMU – Imposta municipale propria**

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili, terreni anche non coltivati), ad esclusione di quelli non assoggettati all'IMU.

### **Cosa cambia nel 2024**

#### **Novità introdotte dalla Legge di bilancio 2024 in tema di Esenzione IMU Enti non commerciali**

L'art. 1, comma 759, lettera g) della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 dispone che sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti e utilizzati da Enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste all'articolo 7, comma 1 lettera i) del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 (attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o di culto).

I requisiti per lo svolgimento delle attività con modalità non commerciali sono definiti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 200 del 19 novembre 2012.

L'art. 1, comma 71, della Legge 213/2023 (norma interpretativa contenuta nella legge di bilancio 2024), prevede che l'esenzione si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad un altro Ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lsg. n. 504 del 1992, con modalità non commerciali.

La norma prevede inoltre che gli immobili si intendono utilizzati, quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

### **Soggetti passivi**

Sono soggetti al pagamento dell'imposta municipale propria:

- il **possessore di immobili**, intendendosi per tale il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie, inclusi le aree edificabili e i terreni a qualsiasi uso destinati;
- il **possessore di un'abitazione principale** classificata nelle categorie catastali A1, A8 o A9;
- 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.
- il **coniuge superstite** titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile, sulla casa e relative pertinenze di categoria A1, A8 e A9, adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto;
- **L'amministratore del condominio**, per conto di tutti i condomini, per le parti comunali dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile.
- il **genitore affidatario** dei figli, per la casa familiare in categoria catastale A1, A8 o A9, assegnata a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

Ne consegue, in primo luogo, che se vi sono figli minori l'assegnazione con affidamento determina l'esenzione da imposta. In mancanza di figli minori, la soggettività segue i criteri ordinari. Pertanto, se l'immobile è di proprietà del coniuge non assegnatario:

- a) il bene fa capo solo a questi;
- b) si perde l'esenzione, con l'effetto che l'unità sarà assoggettata a Imu.

Ipotizzando, invece, il caso di contitolarità dei coniugi, occorrerà guardare alle singole quote di possesso. Pertanto, la quota del non assegnatario sarà imponibile, mentre quella dell'utilizzatore, laddove questi abbia residenza anagrafica e dimora nella casa medesima, sarà esente alla stregua di abitazione principale.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di una 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 delle agevolazioni.

### **Fallimenti**

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore devono:

- entro 90 giorni dalla data della nomina, presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura;
- entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale;
- nei termini di legge, presentare dichiarazione IMU per attestare la vendita degli immobili compresi nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

## ***Abitazione principale e pertinenze***

**Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto dei fabbricati, nella categoria catastale A (da A1 a A9) come “unica unità immobiliare”, nel quale il possessore e i componenti del 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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano ad un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.**

**Ai fini del riconoscimento dello status i due requisiti (residenza e dimora) devono pertanto coesistere.**

Le agevolazioni si applicano ad una sola abitazione principale per ogni nucleo familiare anche nel caso in cui uno dei due immobili non sia direttamente adibito ad abitazione principale ma rientri tra le fattispecie equiparate: se, per esempio, uno dei due coniugi ha il possesso e la dimora abituale con residenza anagrafica in una abitazione e l'altro coniuge è dipendente delle forze dell'ordine e possiede un'altra abitazione, l'esenzione può essere applicata ad uno solo dei due immobili, mentre l'altro sarà assoggettato ad IMU

### **Abitazione Principale**

Per gli immobili posseduti ed adibiti ad **abitazione principale**, e relative pertinenze, se non classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **l'IMU non è dovuta**.

L'IMU non deve inoltre essere versata per gli immobili equiparati, per legge o per regolamento, all'abitazione principale, e relative pertinenze, se non rientrano nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

### **Abitazione principale in categoria A/1, A/8 o A/9**

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A/1, A/8 o A/9, sono invece soggetti ad IMU.

Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 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 complessiva va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi risiedono e dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso e limitatamente al periodo dell'anno in cui tale destinazione si verifica.

La suddetta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi delle Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati.

### **Pertinenze dell'abitazione principale**

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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 ad uso abitativo"**.

### **Immobili equiparati all'abitazione principale**

Sono equiparati all'abitazione principale ai fini delle agevolazioni IMU, ai sensi dell'art. 1, comma 741 lettera c, della L. 160/2019, i seguenti immobili:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e relative pertinenze, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari anche se non residenti (*lettera c.1 e 2*);
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale (*lettera c.3*);
- 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 (*lettera c.4*);
- 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'art. 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. (*lettera c.5*);
- l'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. (*lettera c.6*).

## **Agevolazione per le abitazioni locatate a canone concordato**

### **Attestazione di rispondenza**

Per effetto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 e della conseguente integrazione degli Accordi Territoriali sottoscritti, per il Comune di San Cesario sul Panaro, in data 15/11/2017 dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini (depositata il 20/11/17)

### **PER TUTTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PREVISTI DALLA L. 431/1998,**

### **STIPULATI DAL 01/12/2017**

si è resa **obbligatoria** un'apposita attestazione di conformità che dovrà essere rilasciata da parte di una delle associazioni di categoria firmatarie degli Accordi Territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali previste, sia statali che comunali, come confermato anche con chiarimento del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 06/02/2018.

Pertanto, per avere diritto all'applicazione delle agevolazioni ai fini IMU (abbattimento del 25% dell'imposta dovuta e utilizzo aliquota agevolata comunale), tutti i contratti di locazione a canone concordato stipulati **dal 01/12/2017**, dovranno avere ***l'Attestato di Rispondenza***, rilasciato da una delle organizzazioni sindacali firmatarie degli Accordi Territoriali per il Comune di San Cesario sul Panaro (SUNIA, SICET, UNIAT, ASPPI).

Si evidenzia che chi sceglierà di predisporre in autonomia il contratto di locazione a canone concordato senza ricorrere all'assistenza di una delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere il rilascio dell'Attestato di Rispondenza ad una delle organizzazioni stesse.

L'attestazione non è invece necessaria per i contratti di locazione stipulati fino al 30/11/2017.

### **Riduzione di imposta al 75%**

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n.431 del 1998, l'IMU, determinata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta al 75 per cento.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare la dichiarazione IMU.

### **Aliquota agevolata 0,68%**

L'aliquota agevolata sarà riconosciuta per le abitazioni, e relative pertinenze, locatate ai sensi dell'art. 2, c.3, L. 431/98 (c.d. affitti a canone concordato), **a soggetti che nell'abitazione vi stabiliscono la residenza anagrafica.**

### **Dichiarazioni e comunicazioni**

Con riferimento all'anno di imposta 2024 il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione delle suddette agevolazioni come segue:

- per l'applicazione dell'aliquota agevolata deliberata dal Comune il contribuente deve presentare all'Ufficio Tributi a pena di decadenza, apposita comunicazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo per le variazioni intervenute nell'anno di imposta, allegando copia del contratto registrato completo di Attestato di Rispondenza;
- per l'applicazione della sola riduzione IMU del 75%, in quanto il contribuente deve applicare l'aliquota ordinaria non avendo i requisiti per poter usufruire dell'aliquota agevolata, il soggetto passivo di imposta dovrà presentare all'Ufficio Tributi la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Le comunicazioni e le dichiarazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova comunicazione o dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

## ***Agevolazioni per le abitazioni concesse in Comodato***

### **Riduzione del 50% della base imponibile**

E' prevista, un'agevolazione per le unità immobiliari, e relative pertinenze, concesse in comodato gratuito dal soggetto passivo ad un parente in linea retta di primo grado (dai genitori ai figli, o viceversa) che consiste nella riduzione del 50% della base imponibile IMU.

**Per poter godere dell'agevolazione occorre che sussistano tutte le seguenti condizioni:**

- l'unità immobiliare concessa in comodato deve essere iscritta in categoria **diversa da A/1, A/8 e A/9**;
- l'unità immobiliare deve essere concessa in uso gratuito a genitori o figlio, che la utilizzino come propria abitazione principale (abbiano quindi residenza anagrafica e dimora abituale all'interno dell'abitazione);
- **Il contratto di comodato**, per coloro che non l'abbiano già fatto negli anni precedenti, **deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate**
- chi concede l'immobile in comodato (comodante) possieda una sola abitazione in Italia
- chi concede l'immobile in comodato (comodante) 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, purchè non sia classificato in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

### **Aliquota agevolata 0,76%**

L'aliquota agevolata sarà riconosciuta per le abitazioni e relative pertinenze, concesse in uso gratuito a figli e parenti fino al primo grado in linea retta, che vi stabiliscono la loro abitazione principale.

In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo, l'aliquota agevolata spetta limitatamente ad una sola unità immobiliare con relative pertinenze nei limiti di legge, ed a condizione che il comodatario sia dimorante e anagraficamente residente nell'abitazione

**Per l'applicazione della sola aliquota agevolata non è richiesta la registrazione del contratto di comodato gratuito.**

### **Dichiarazioni e comunicazioni**

Con riferimento all'anno di imposta 2024 il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione delle suddette agevolazioni come segue:

- **per l'applicazione dell'aliquota agevolata deliberata dal comune** il contribuente deve presentare all'Ufficio Tributi a pena di decadenza, apposita comunicazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo;
- **per l'applicazione della sola riduzione** del 50% della base imponibile, il soggetto passivo di imposta dovrà presentare all'Ufficio Tributi la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Le comunicazioni e le dichiarazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova comunicazione o dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

## Base Imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.

L'IMU si calcola moltiplicando la base imponibile per l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

### Il valore dei fabbricati

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.

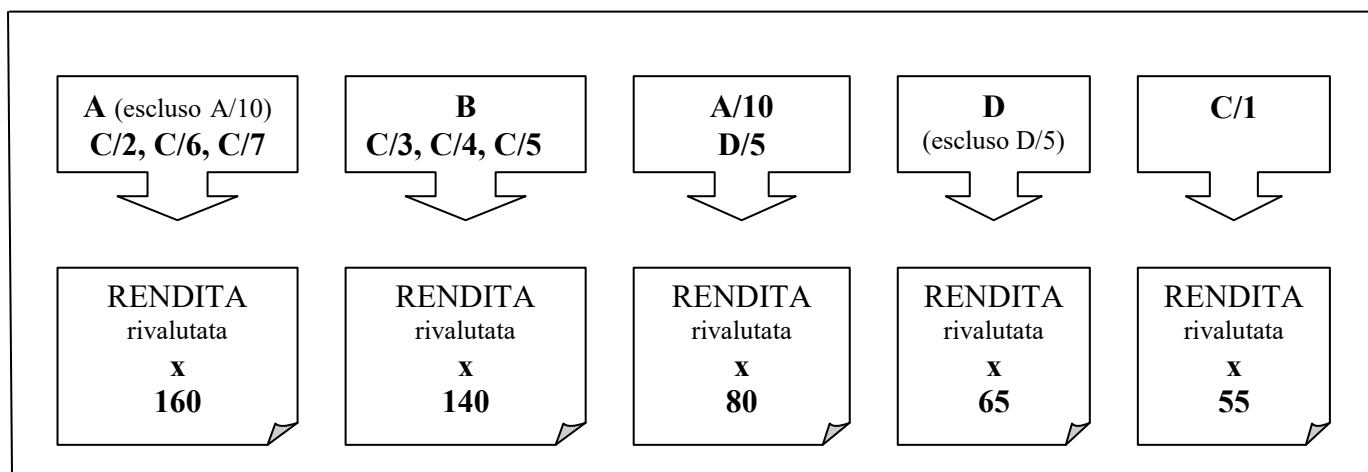
Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

#### • **Fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto:**

per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita. il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

#### • **Fabbricati iscritti in catasto:**

il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 % i seguenti moltiplicatori:



Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

## **LA BASE IMPONIBILE è ridotta del 50% per :**

- **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 D.L. 22/1/2004 n. 42  
la base imponibile, ottenuta applicando alla rendita catastale dell'immobile, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, i moltiplicatori riportati nella tabella sopra indicata, è ridotta del 50%;
- **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** (art.1, comma 747, lettera b, L.160/2019 e Regolamento comunale IMU)
- **le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado** (esclusi A/1-A/8 e A/9) e relative pertinenze (una per categoria catastale C/2-C/6 e C/7) che la utilizzano quale abitazione principale, soltanto se sussistono le condizioni previste dalla Legge 160/2019.

## **Il Valore delle aree edificabili**

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

L'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune ed indipendentemente dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo;

- **Utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero** (L. n. 457/1978, art. 31, comma 1, lettere c) *restauro e risanamento conservativo*, d) *ristrutturazione edilizia* ed e) *ristrutturazione urbanistica*).

La base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- **Aree fabbricabili di coltivatori diretti e IAP**

Sono considerati, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004, 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.

## **Fabbricati oggetto di interventi edilizi**

In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 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.

## **Il valore dei terreni agricoli**

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

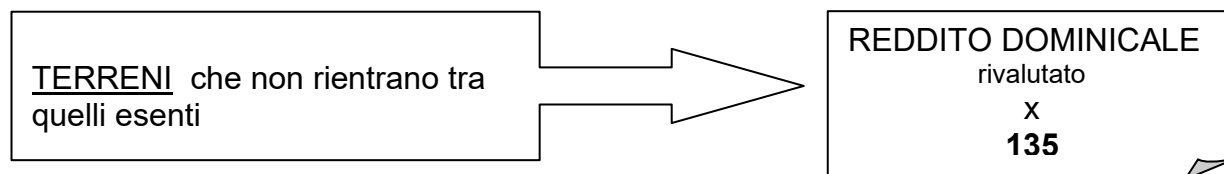
**Sono esenti** dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori (allegato A- L. 448/2001);
- i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.



**Tutti gli altri terreni, inclusi quelli non coltivati, restano soggetti al pagamento dell'IMU.**

La base imponibile si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, il seguente moltiplicatore:

***Periodo di possesso***

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

***Quota Comunale e Quota Statale*****Immobili ad uso produttivo classificate nel gruppo catastale "D"**

- **è riservato allo Stato** il gettito IMU calcolato ad **aliquota dello 0,76** per cento utilizzando il codice tributo: 3925 – fabbricati ad uso produttivo "D"
- **è da versare al Comune la differenza di imposta** dovuta alla maggiore aliquota deliberata. utilizzando il codice tributo: 3930 - incremento per fabbricati ad uso produttivo "D"

**Immobili, Terreni ed Aree Edificabili**

**il versamento va effettuato interamente al Comune** utilizzando i seguenti codici tributo:

- Comune - **3912** abitazione principale e relative pertinenze
- Comune - **3913** fabbricati rurali ad uso strumentale
- Comune - **3914** terreni
- Comune - **3916** aree fabbricabili
- Comune - **3939** fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)
- Comune - **3918** altri fabbricati

Codice catastale Comune di San Cesario sul Panaro: **H794**

## Versamento

**Le scadenze per il versamento** dell'IMU, per l'anno **2024**, sono le seguenti:

**17/06/2024:** La prima rata IMU 2023, da versare entro il 17 giugno 2024, deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2024;

**16/12/2024:** La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2024, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione deliberate per l'anno 2024 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

E' possibile effettuare il pagamento in unica soluzione entro il **17/06/2024**.

Il versamento deve essere effettuato esclusivamente tramite:

- F24 modello cartaceo presso tutti gli Uffici Postali e presso tutti gli istituti di credito, senza addebito di commissioni;
- F24 telematico per i soggetti che dispongono autonomamente di servizi home banking.

**Si precisa che il modello F24 che si chiude a saldo zero a seguito di compensazione con crediti di altri tributi, deve essere comunque presentato.**

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

(es.: importo da versare di € 125,49 si arrotonda a € 125,00 mentre € 125,50 si arrotonda a € 126,00).

Non si fa luogo al versamento se l'imposta totale annua è **uguale o inferiore a 12 euro**, se l'importo supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

**SUL SITO DEL COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO E' POSSIBILE UTILIZZARE UN "CALCOLATORE WEB" CHE PERMETTE IL CALCOLO DELL'IMPOSTA DOVUTA E LA STAMPA DEL MODELLO DI PAGAMENTO F24**

**[www.comune.sancesariosulpanaro.mo.it](http://www.comune.sancesariosulpanaro.mo.it) ➔ SERVIZI ONLINE ➔ Calcolo IMU)**

Chi non versa l'imposta, o la versa oltre il limite di scadenza previsto dalla legge, è soggetto alle sanzioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. 471/1997.

Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento.

## Contribuenti residenti all'estero

Per l'anno 2024, l'IMU dovuta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, è ridotta al 50%.

Come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nella sua risoluzione n. 5/DF del 11 giugno 2021, per l'applicazione dell'agevolazione occorre che ci sia coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall'Italia, e lo Stato che eroga la pensione. La pensione deve inoltre essere maturata mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati nei seguenti Paesi:

- i Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera e Regno Unito. L'elenco dei paesi è consultabile all'indirizzo: <https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesidellunione-europea-e-altri-stati-che-applicano-iregolamenti-comunitari-di-sicurezza-sociale>;
- i Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale. L'elenco è consultabile all'indirizzo: <https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-extra-convenzionati>.

Per comunicare il diritto all'agevolazione occorre presentare la dichiarazione IMU su modello ministeriale.

### **Enti non commerciali**

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato **esclusivamente tramite** modello F24, **in tre rate**, di cui le prime due di importo pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, e devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima a conguaglio dell'imposta dovuta, e deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo:

- 16/06/2023 50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente
- 16/12/2023 50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente
- 16/06/2024 conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta

### **Esenzioni**

1. **Enti del Terzo Settore:** A decorrere dal 1 gennaio 2018 sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti dagli Enti del Terzo Settore disciplinati dal D.Lgs. n. 117 del 2017, che al comma 6 dell'art. 82 prevede l'esenzione solo alle condizioni e nei limiti già richiesti per gli Enti Non Commerciali di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. n. 504 del 1992; in particolare, deve essere rispettato il requisito del possesso ed utilizzo, con modalità non commerciali, dell'immobile in capo al medesimo Ente che deve provvedere a presentare dichiarazione IMU sugli appositi modelli ministeriali ENC;

2. **Si applicano le esenzioni previste ed elencate dall'art. 1, c.759, della L n. 160/2019:**

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione a usi culturali;
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati (artt. 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810);
- fabbricati appartenenti agli Stati Esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984 e successive modificazioni ed integrazioni (dal 2016 i terreni situati nei Comuni di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993);

- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c.1, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22.12.86 n. 917 e s.m.i., destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali** (dal 2012) di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20.05.1985 n. 222. In caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall'01/01/2013 – art. 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione.
3. **Beni Merce:** A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
4. **Occupazione abusiva di immobili:** Dall'anno 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art.614 secondo comma e art.633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato secondo modalità telematiche che saranno stabiliti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Inoltre non si applica l'IMU alle seguenti categorie di immobili :

- **abitazione principale e relative pertinenze** (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7), esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- **casa familiare assegnata al genitore affidatario** dei figli, a seguito di provvedimento del giudice.
- **unità immobiliari: alloggi e pertinenze** (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) assegnati dalle **Cooperative Edilizie a proprietà indivisa** ai soci ed effettivamente utilizzate quale abitazione principale;
- 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 delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 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;
- **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- Si considera abitazione principale l'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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.
  - i terreni agricoli posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
  - i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001;
  - i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile.

## **Dichiarazione IMU**

**La dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata entro il 01 luglio 2024, per le variazioni intervenute nell'anno 2023. Per le variazioni dell'anno 2024 deve essere presentata entro il 30 giugno 2025.**

Per conoscere i casi per cui la dichiarazione deve essere presentata è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello, approvate con D.M. il 30 ottobre 2012.

**Si evidenziano, di seguito, a titolo esemplificativo, i casi di variazione per i quali la dichiarazione IMU deve essere presentata:**

- per comunicare il diritto alle agevolazioni previste per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- Per comunicare la scelta dell'abitazione principale esente da IMU nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica immobili diversi, situati nello stesso comune o in comuni differenti;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per comunicare la cessazione della soggettività passiva IMU del genitore non assegnatario della casa familiare che, a seguito di provvedimento del giudice, è stata assegnata al genitore affidatario dei figli.
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per l'acquisto, la vendita e la variazione di valore delle aree fabbricabili;
- per i terreni agricoli divenuti area fabbricabile;
- per l'area divenuta fabbricabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);

- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- per comunicare il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per comunicare il diritto all'applicazione della riduzione di imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato, nel solo caso in cui il contribuente non abbia presentato per l'immobile la dichiarazione delle aliquote, non avendo i requisiti richiesti per potere fruire dell'aliquota ridotta.
- Per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

#### **Casi in cui NON deve essere presentata la dichiarazione:**

- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti Notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.
- per comunicare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per comunicare il diritto all'applicazione della riduzione di imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato,

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni di dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

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

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili in quanto compatibili.

#### **Dichiarazione IMU enti non commerciali**

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili oggetto di esenzione dall'IMU ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 (richiamato dall'art. 1, comma 759, lettera g) della legge 160/2019), sono tenuti a inviare la Dichiarazione IMU-TASI ENC, esclusivamente con modalità telematica al Dipartimento delle finanze. **La dichiarazione deve essere presentata per ogni anno di imposta anche nel caso in cui non siano intervenute variazioni.**

## **Contatti**

L'ufficio tributi riceve il pubblico esclusivamente su appuntamento nei seguenti giorni ed orari:

Martedì dalle ore 8,30 alle ore 12,30

Giovedì dalle ore 15,00 alle 18,00

Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi:

- telefonando ai numeri 059 936713 – 059 936716
- scrivendo all'indirizzo mail: [ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it](mailto:ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it)