



COMUNE DI CESENATICO

IMU ANNO 2024

Attenzione: dal 2024 l'ISCOP non è più dovuta!

Si ricorda che, a decorrere dall'anno 2020 la normativa di riferimento per l'IMU è la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, commi 739-783 e ss.mm.ii.

L'**IMU** ha per presupposto il possesso di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, siti nel territorio del Comune di Cesenatico. Deve pagare l'imposta chi è titolare di diritti reali di **proprietà** ovvero **usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su beni immobili**, anche se non residente nel territorio dello Stato. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria o siti su aree demaniali in concessione chi deve pagare l'imposta è, rispettivamente, il locatario e il concessionario.

NOVITA' E PRECISAZIONI

➤ **DALL'ANNO DI IMPOSTA 2024 NON E' PIU' DOVUTA L'IMPOSTA DI SCOPO (ISCOP) AL COMUNE DI CESENATICO**

➤ Con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 24/04/2024, **sono stati approvati i nuovi modelli di dichiarazione (e relative istruzioni):**

- IMU IMPi;
- IMU ENC.

➤ Per **abitazione principale**, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 12/09/2022, si deve intendere l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale **il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.

Non è quindi più da considerare il riferimento al nucleo familiare del possessore ai fini dell'esclusione dal tributo per l'abitazione principale (e per le relative pertinenze) ma **la dimora abituale e la residenza anagrafica del possessore devono essere requisiti entrambi presenti e dimostrabili**.

L'Ufficio provvederà a verificare l'effettiva dimora abituale del possessore nell'immobile di residenza perciò si invitano i contribuenti interessati a regolarizzare la propria posizione tributaria (anche per gli anni pregressi) qualora non in possesso di tale requisito (dimora abituale), che verrà chiesto di dimostrare mediante presentazione di idonea documentazione (ad es.: - allaccio alle utenze (luce, acqua e gas) e relativi consumi medi (anche nei mesi invernali) coerenti in rapporto al n. delle persone residenti nell'immobile, - contratto relativo al wifi all'indirizzo di residenza, - scelta del medico di base, - luogo di lavoro, - dimora abituale dei componenti della famiglia, - luogo di iscrizione scolastica dei figli, ecc..).

➤ Anche per il 2024 sono **esenti dall'IMU** gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2 (violazione del domicilio) o 633 (invasione di terreni o edifici) del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al Comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del MEF, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione (art. 1, comma 759, della L. 160/2019, come modificato dall'art. 1, c. 81, della L. 197/2022).

- A decorrere dal 1° gennaio 2022, **i beni merce**, cioè i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono esenti dall'IMU** (e pertanto dall'ISCOP) (art. 1, c. 751 della L. 160/2019).
Si ricorda che il fatto che l'immobile abbia acquisito o perso la caratteristica di bene merce deve essere specificato in dichiarazione IMU;
- A partire dall'anno 2021, per **una sola unità abitativa** posseduta in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, da soggetti **residenti all'estero** che siano **titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, purchè tale unità immobiliare non sia locata o data in comodato d'uso, **l'IMU è dovuta in misura ridotta, al 50%** (per il solo anno 2022, per tali immobili l'IMU era dovuta al 37,5% (art. 1, c. 48, L. 178/2020 e art. 1, c. 743 della L. 234/2021)).
Per "pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia" si deve intendere una pensione per la quale il lavoratore abbia versato parte dei contributi in Italia e parte in un paese estero e la convenzione internazionale stipulata tra Italia e tale paese estero consenta di poterli totalizzare. Sono, pertanto, escluse le pensioni italiane, le pensioni autonome italiane e quelle estere relative a contributi esclusivamente versati all'estero.
La riduzione si applica solo sull'abitazione e non sulle pertinenze.
Se non già presentata per le annualità precedenti, per poter ottenere tale agevolazione per l'anno 2023, i soggetti passivi sono tenuti a **presentare apposita autocertificazione** entro il 16/12/2024 (termine previsto per il versamento a saldo), su modello predisposto dall'Ufficio Tributi, in cui si attesti il possesso di tutti i requisiti richiesti, allegando la documentazione dell'istituto che eroga la pensione che ne comprovi il pagamento e la natura (in alternativa possono presentare dichiarazione IMU, specificando il codice 4 nel campo 11 e sarà poi l'Ufficio a richiedere la documentazione comprovante quanto dichiarato);
- Dall'annualità 2020, 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** (L. n. 160/2019, art. 1, c.743);

PER QUALI IMMOBILI NON SI DEVE PAGARE L' IMU 2024 **in aggiunta agli immobili interessati dall'esenzione sopra riportata**

L'IMU non si applicano alle seguenti categorie di immobili:

- a) abitazioni principali e relative pertinenze¹, eccetto quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- b) unità immobiliari equiparate/assimilate all'abitazione principale e relative pertinenze, eccetto quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Sono equiparate/assimilate all'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.² **In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una ad una sola unità immobiliare**, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile;

¹ Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità immobiliare per ciascuna delle categorie indicate. Le eventuali ulteriori pertinenze saranno soggette ad IMU.

² Per questa tipologia di assimilazione all'abitazione principale va presentata al Comune, entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto per l'agevolazione, apposita **autocertificazione, in cui venga attestata anche la situazione di non locazione**, a pena di decadenza dai benefici, con conseguente recupero dell'imposta non versata (il modello per l'autocertificazione è messo a disposizione dal Servizio Tributi). Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renda necessaria la presentazione di altra comunicazione.

- **la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari o destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se questi ultimi non vi stabiliscono la residenza anagrafica;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22.04.2008, adibiti ad abitazione principale;
 - un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unità immobiliare, non concesso in locazione, e nel quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica, posseduto dal personale: - in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare; - dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile; - appartenente al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco; - appartenente alla carriera prefettizia (fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1 del D.Lgs. n. 139/2000;
- c) **terreni agricoli** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3 del citato D.Lgs. n. 99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione³;
- d) **terreni agricoli** ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile⁴;
- e) **i beni merce**, cioè i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati (ai sensi dell'art. 1, c. 751 della L. 160/2019).

RIDUZIONI

- 1) Per le unità immobiliari **concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado che le utilizzino come abitazione principale** (eccetto quelle di cat. A/1, A/8 e A/9) è prevista la **riduzione del 50% della base imponibile**, 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 ubicato 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 anche l'immobile adibito a propria abitazione principale. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;
- 2) Per gli **immobili locati a canone "concordato"** (di cui alla L. 09/12/1998, n. 431) **l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%**.

Per poter beneficiare delle agevolazioni 1) e 2) di cui sopra non è più previsto l'obbligo dichiarativo. Tuttavia, al fine della verifica da parte dell'Ufficio del possesso dei requisiti soggettivi necessari, si invitano i contribuenti a presentare entro il 16/12/2024 (termine previsto per il versamento a saldo) **autocertificazione/documentazione**, così come specificata a pag. 7-8, la quale **va invece obbligatoriamente presentata per usufruire delle agevolazioni comunali** di cui rispettivamente al **Caso 1** e al **Caso 2**, di pag. 7-8. Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renda necessaria la presentazione di altra comunicazione.

- 3) Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati: limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, **la base imponibile è ridotta del 50%**. 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

³ e ⁴ Ai sensi dell'art. 1, c. 758 della L. 160/2019.

facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R n. 445/2000, che sarà controllata d'ufficio ai fini della riduzione d'imposta, nella quale sia indicato che l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato è attestata da dichiarazione di un tecnico abilitato. **Le dichiarazioni sostitutive già presentate per le annualità precedenti al 2020 non sono da ritenersi valide; vanno ripresentate e hanno effetto dalla data di presentazione all'Ufficio** (solo per l'anno 2020 era stato previsto che avrebbero avuto effetto dal 1 gennaio 2020 se presentate entro il 30 giugno 2021).

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 specificamente indicato nel Regolamento comunale IMU;

- 4) Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all' articolo 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004, spetta una **riduzione della base imponibile del 50%**;
- 5) **Per una sola unità abitativa** posseduta in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, da soggetti **residenti all'estero** che siano **titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, purchè tale unità immobiliare non sia locata o data in comodato d'uso, **l'IMU 2024 è dovuta al 50%**. Per “pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia” si deve intendere una pensione per la quale il lavoratore abbia versato parte dei contributi in Italia e parte in un paese estero e la convenzione internazionale stipulata tra Italia e tale paese estero consenta di poterli totalizzare. Sono, pertanto, escluse le pensioni italiane, le pensioni autonome italiane e quelle estere relative a contributi esclusivamente versati all'estero.

La riduzione si applica solo sull'abitazione e non sulle pertinenze.

Se non già presentata per gli anni precedenti, per poter ottenere tale agevolazione per l'anno 2024, i soggetti passivi sono tenuti a presentare apposita autocertificazione entro il 16/12/2024 (termine previsto per il versamento a saldo), su modello predisposto dall'Ufficio Tributi, in cui si attesti il possesso di tutti i requisiti richiesti, allegando la documentazione dell'istituto che eroga la pensione che ne comprovi il pagamento e la natura (in alternativa possono presentare dichiarazione IMU, specificando il codice 4 nel campo 14 e sarà poi l'Ufficio a richiedere la documentazione comprovante quanto dichiarato).

QUANDO E QUANTO PAGARE

- **L'IMU 2024 deve essere pagata in due rate, di cui una in acconto entro il 17 giugno 2024 e l'altra a saldo entro il 16 dicembre 2024.**

La rata di **acconto 2024** è pari all'imposta dovuta per il primo semestre 2024 (si dovrà cioè tener conto delle variazioni intervenute nel primo semestre) applicando le aliquote (ed eventualmente le detrazioni, se spettanti) in vigore per l'anno 2023 (uguali alle aliquote 2024).

La **seconda rata** deve essere versata **a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2024** applicando le aliquote IMU 2024 (uguali alle aliquote 2023), con conguaglio sulla prima rata.

Il pagamento deve essere arrotondato all'Euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore ad Euro 12,00 annui.

Ai contribuenti persone fisiche residenti all'estero non è più consentito versare in unica soluzione entro il termine di saldo; dovranno pertanto rispettare le scadenze e le modalità ordinarie di

pagamento.

VALORE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI

Per i **fabbricati**⁵, il valore imponibile è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5%**, i seguenti moltiplicatori:

TIPO DI IMMOBILE (alcuni esempi)	CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
Fabbricati adibiti a Civile abitazione,...	Cat. catastale A (ad esclusione della cat. A/10)	160
Box auto, garage,...	C/2 – C/6 – C/7	160
Laboratori artigianali, palestre,...	C/3 – C/4 – C/5	140
Colonie, scuole, caserme, ospedali pubblici,...	B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5 – B/6 – B/7 – B/8	140
Banche ed Assicurazioni	D/5	80
Uffici e studi privati	A/10	80
Capannoni industriali, Alberghi, Teatri, fabbricati commerciali, Stabilimenti balneari, fabbricati strumentali all'agricoltura,...	D/1 – D/2 – D/3 – D/4 – D/6 – D/7 – D/8 – D/9 – D/10	65
Negozi e botteghe	C/1	55

Per i **terreni agricoli soggetti a tassazione**, compresi quelli incolti, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare dei reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato del 25%**, un moltiplicatore pari a **135**.

Per **le AREE FABBRICABILI** il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area fabbricabile, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell' art. 3, c. 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380/2001, 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. In ogni caso il fabbricato si intende ultimato a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita.

⁵ 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 (art. 1, c. 741, L. 160/2019)



SI RICORDA CHE CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 31 DEL 19/07/2021 È STATA DISPOSTA L'ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E CHE CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 45 DEL 13/10/2022 IL PUG DI CUI SOPRA È STATO DEFINITIVAMENTE APPROVATO

Con il PUG l'entità delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale ha subito rilevanti modifiche rispetto al previgente PRG. Si precisa che ai fini tributari tali variazioni sono rilevanti a partire **dalla data di adozione** del nuovo Piano (19/07/2021).

Si precisa che **i parametri per la determinazione dei valori di riferimento che verranno utilizzati dall'Ente ai fini IMU, per l'anno di imposta 2024** (ai sensi dell'art. 6 del Regolamento comunale IMU), sono quelli approvati con Delibera di G.C. n. 262 del 14/12/2022 (già utilizzati dal 01/01/2023), visualizzabili al seguente link:

<https://www.comune.cesenatico.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=39503&idArea=39506&idCat=44575&ID=44575&TipoElemento=categoria>

Attraverso il medesimo link è inoltre possibile la consultazione mediante Geocortex, ai fini della classificazione delle aree nonché la visualizzazione della cartografia di riferimento.

Per ulteriori informazioni riguardanti l'edificabilità o meno delle aree di interesse e la destinazione a seguito dell'adozione/approvazione del P.U.G, si prega di contattare l'Ufficio Urbanistica per un appuntamento.

ALIQUOTE DA UTILIZZARE PER I VERSAMENTI IMU 2024

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 19/12/2023 sono state **approvate le aliquote IMU per l'anno 2024, confermando quelle vigenti nel 2023.**

Le aliquote da utilizzare per l'acconto e per il saldo 2024 sono quindi le stesse.

Nella **TABELLA** di seguito riportata si riassumono **aliquote e codici tributo** da applicare alle varie categorie di immobili ai fini **IMU 2024**:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA IMU 2024	IMU Quota COMUNE	CODICE TRIBUTO PER F24	IMU Quota STATO	CODICE TRIBUTO PER F24 Quota STATO	NO IS COP 2024	
a) Aliquota ordinaria da applicare a tutti gli immobili non compresi nelle categorie di seguito evidenziate	10,60 per mille	10,60 per mille	3918				
b) Abitazioni principali, relative pertinenze e immobili assimilati/equiparati all'abitazione principale	ESENTI IMU						
c) Fabbricati rurali ad uso strumentale	ASSOGGETTATI A IMU DAL 2020. ALIQUOTA 2024: 1,0 PER MILLE (CODICE TRIBUTO 3913)						
d) "Beni merce" dell'impresa costruttrice fintanto che permane tale destinazione purché non siano in ogni caso locati	ESENTI IMU (DAL 2022)						

e) Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali o ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	ESENTI IMU						
f) Terreni agricoli non compresi nel punto e)	10,60 per mille	10,60 per mille	3914				
g) Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D"	10,60 per mille	3,00 per mille	3930	7,6 per mille	3925		
h) Aree fabbricabili	10,60 per mille	10,60 per mille	3916				
i) Abitazioni concesse in locazione (con contratto registrato) o in uso gratuito a soggetto (parente o affine entro un certo grado) che vi risiede anagraficamente e dimora abitualmente ⁶	7,6 per mille	7,6 per mille	3918				
j) Abitazioni possedute da anziani e disabili che abbiano preso la residenza in Case di cura e di riposo, non locate	ESENTI IMU						
k) Abitazioni locate a canone concordato a soggetti che vi hanno stabilito la residenza anagrafica	4,0 per mille	4,0 per mille	3918				

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER POTER USUFRUIRE DELLE SEGUENTI AGEVOLAZIONI COMUNALI IMU:

Caso 1:

Per usufruire dell'**aliquota agevolata del 7,6 per mille** (di cui al **punto i**) occorre presentare al Comune, entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo (16/12/2024), apposita autocertificazione su modello messo a disposizione dal Servizio Tributi, **a pena di decadenza dai benefici, con conseguente recupero dell'imposta non versata.**

Le autocertificazioni presentate nelle annualità precedenti a quella in corso hanno effetto anche per gli anni successivi a quello di presentazione sempreché non si siano verificate modificazioni dei dati ed elementi dichiarati dai quali consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Nei casi suddetti le autocertificazioni vanno presentate nuovamente per consentire all'Ente il controllo delle modifiche intervenute. In particolare le autocertificazioni relative ai contratti di locazione e di comodato d'uso vanno

⁶ Fabbricati ad uso abitativo, e relative pertinenze:

- concessi in locazione con contratto registrato a soggetti che vi dimorano abitualmente e vi risiedono anagraficamente;
- concessi in uso gratuito a parenti fino al 3° grado ed affini fino al 2° grado che vi dimorino abitualmente e vi risiedono anagraficamente.

altresì presentate all'Ufficio in caso di proroga, anche tacita, del contratto ovvero in caso di cessazione anticipata o risoluzione dello stesso, mediante specifica modulistica messa a disposizione dall'Ufficio Tributi, entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo. Le autocertificazioni saranno soggette alle verifiche di legge.

Caso 2:

Per usufruire dell'**aliquota agevolata del 4,0 per mille** (di cui al **punto k**) occorre presentare al Comune, entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo (16/12/2024), la seguente **documentazione, a pena di decadenza dai benefici, con conseguente recupero dell'imposta non versata:**

- il contratto di affitto regolarmente registrato;
- copia dell'allegato 4 del citato accordo territoriale del 19/12/18, debitamente redatto e sottoscritto;
- copia della certificazione energetica;
- copia dell'allegato 6 all'accordo "Attestazione di conformità", al fine di certificare la regolarità "economica" all'accordo territoriale di cui sopra (solo per i contratti "non assistiti").

Tale documentazione va altresì presentata all'Ufficio in caso di proroga, anche tacita, del contratto ovvero in caso di cessazione anticipata o risoluzione dello stesso. In tali casi non necessita ripresentare l'allegato 4 e la copia della certificazione energetica (attestato di prestazione energetica) ma è sufficiente idonea autocertificazione su modello messo a disposizione dall'Ufficio Tributi, da presentare sempre entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo.

Caso 3:

Per usufruire dell'**assimilazione all'abitazione principale** dell'unità immobiliare posseduta da anziano o disabile che acquisisca permanentemente la residenza presso la casa di riposo o di cura, purché non locata (di cui al **punto j**) occorre presentare al Comune, entro il termine previsto per il versamento della rata di saldo (16/12/2024), apposita **autocertificazione** su modello messo a disposizione dal Servizio Tributi, **a pena di decadenza dai benefici, con conseguente recupero dell'imposta non versata.**

Anche per questa fattispecie le autocertificazioni presentate nelle annualità precedenti a quella in corso hanno effetto anche per gli anni successivi a quello di presentazione sempreché non si siano verificate modificazioni dei dati ed elementi dichiarati dai quali consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato mediante modello F24, disponibile in versione cartacea presso banche e poste e scaricabile anche dal sito dell'Agenzia delle Entrate o del Comune di Cesenatico.

Il versamento con modello F24 può essere eseguito presso qualsiasi sportello postale o bancario ed è gratuito.

I codici tributo da utilizzare per il versamento sono riportati nello schema di cui sopra.

Il codice Comune di Cesenatico da specificare nel modello F24 è: C574

I contribuenti **residenti all'estero** possono eseguire il versamento mediante bonifico direttamente in favore del Comune di Cesenatico (codice BIC CRPPIT2P069), utilizzando il codice IBAN: IT 14 L 06230 24002 0000 3049 1968 (i codici tributo da utilizzare per il versamento sono riportati nella tabella di cui sopra).

LA DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE IMU

Per i casi per i quali permane l'obbligo dichiarativo:

CON IL DECRETO 24 APRILE 2024 SONO STATI APPROVATI DAL MEF (MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE):

- IL NUOVO MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU IMPI (E RELATIVE ISTRUZIONI);
- IL NUOVO MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU ENC (E RELATIVE ISTRUZIONI).

Le **variazioni** intervenute nel corso del **2023** dovranno essere dichiarate **entro il 01 LUGLIO 2024**.

Le **variazioni** intervenute nel corso del **2024** dovranno essere dichiarate **entro il 30 GIUGNO 2025**.

Poiché la nuova disciplina dell'IMU, in vigore dal 2020, si pone in linea di continuità con il precedente regime, dato che ne costituisce una mera evoluzione normativa, **restano comunque valide, in quanto compatibili:**

- **le dichiarazioni IMU e TASI precedentemente presentate** (art. 1, c. 769 della L. 160/2019);
- **le autocertificazioni e le comunicazioni** regolarmente prodotte precedentemente (tranne quelle relative a stati di inagibilità o inabitabilità dei fabbricati che andavano invece ripresentate, poiché dall'anno 2020 è previsto un diverso contenuto).

La dichiarazione IMU deve essere presentata, per esempio, per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, gli immobili di interesse storico artistico;
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale e dai medesimi condotti;
- 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 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 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;
- **indicare il valore delle aree edificabili nonché le variazioni del valore delle aree successivamente intervenute;**
- 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;
- 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 (es. beni merce, unità immobiliari equiparate/assimilate all'abitazione principale per le quali non è prevista la presentazione di autocertificazione, immobili occupati abusivamente, ecc.);**
- 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 genitore affidatario.

* DICHIARAZIONE IMU ENTI NON COMMERCIALI

Per gli Enti non commerciali sono previste disposizioni specifiche relativamente alla modalità di presentazione della dichiarazione. La dichiarazione IMU-ENC deve essere presentata telematicamente ogni anno e il modello da utilizzare è, come sopra indicato, quello recentemente approvato con Decreto del MEF del 24 aprile 2024.

REGOLAMENTO COMUNALE IMU

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 29/09/2020, esecutiva dal 01/01/2020, è stato approvato il **nuovo Regolamento IMU in vigore dall'anno di imposta 2020.**

Modifiche al Regolamento IMU sono poi state approvate:

- con delibera di C.C. n. 18 del 31/05/2022, **in vigore dall'anno di imposta 2022;**
- con delibera di C.C. n. 38 del 22/06/2023, **in vigore dall'anno di imposta 2023.**

La presente nota informativa ha l'intento di fornire al contribuente un supporto utile per le casistiche più frequenti; non è però da considerarsi esaustiva della materia.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare **gli uffici del Servizio Tributi:**

- ai seguenti numeri di telefono: 0547 79224 – 79201 – 79292 – 79242
- ai seguenti indirizzi di posta elettronica:
 - **tributi@comune.cesenatico.fc.it**
 - pec: **cesenatico@cert.provincia.fc.it**

Gli uffici ricevono esclusivamente **su appuntamento** nelle giornate di lunedì e venerdì.

Per consultare e scaricare materiale informativo, delibere e modulistica è possibile accedere al sito Internet del Comune di Cesenatico (**www.comune.cesenatico.fc.it**) - Menù -Aree tematiche - Tributi.

E' inoltre disponibile, nella sezione del sito dedicata ai Tributi, un motore di **“Calcolo IMU 2024 e stampa F24”** che permette di verificare il dovuto IMU per l'anno 2024 e consente la stampa del modello di pagamento F24 per eseguire il versamento entro i termini (nonché per il ravvedimento operoso in relazione a periodi già scaduti (Attenzione: per il ravvedimento 2023, il motore di calcolo di cui sopra non tiene in considerazione le sospensioni dei termini di versamento che erano state previste dal Decreto Alluvione (D.L. n. 61/2023)).