

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, ha disposto l'anticipazione, in via sperimentale, dell'istituzione dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2012.

### PRESUPPOSTI

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale 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 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. Sono invece considerate **pertinenze dell'abitazione principale** il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, accatastati in categoria 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.

### SOGGETTI PASSIVI

E' soggetto passivo il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. 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.

Si evidenzia inoltre che, ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero:

- il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni;
- il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni compiuti;
- il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 14 giorni compiuti;

### DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla 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. Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione saranno, altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano inoltre valide le dichiarazioni già presentate ai fini ICI, se compatibili.

**Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, salvi i termini di cui sopra, la dichiarazione deve essere presentata nei termini di legge. Si invita il contribuente a contattare il Servizio Tributi per le informazioni di dettaglio.**

### COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

#### Base imponibile

Il valore degli immobili è così determinato:

- 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 60. Tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 55;

#### Servizio Tributi

Tel. 0544.979.298 - 0544.979.305 (ICI)  
Tel. 0544.979.217 (ICP/TOSAP) - Fax 0544.72.363  
✉ [serv-tributi@comunecervia.it](mailto:serv-tributi@comunecervia.it)

#### Comune di Cervia

P.iva/CF 00360090393  
Piazza G. Garibaldi, 1 - 48015 Cervia (RA)  
Tel. 0544.979.111 - Fax 0544.72.340  
✉ [comune.cervia@legalmail.it](mailto:comune.cervia@legalmail.it)  
🌐 [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it)





- 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:**

Reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, moltiplicato per 135.

Il moltiplicatore è invece pari a 110 per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

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

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000;

- **Aree edificabili:** valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposta di riferimento;

**VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU UBICATE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERVIA**

Con la Delibera C.C. n. 17/26.04.2012 sono stati confermati ed integrati ai fini IMU, i valori e i relativi coefficienti di riduzione, già vigenti ai fini ICI, relativamente alle aree edificabili ubicate nel territorio comunale.

- **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, alla delibera di cui sopra.

Si precisa che:

1. 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.
2. 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 come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992: 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. 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. In tal caso il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

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

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

La base imponibile è ridotta nella misura del 50%.



## ALIQUOTE DELL'IMPOSTA

Per l'anno 2012, con le Delibere C.C. n. 15/26.04.2012, e n. 44/27.09.2012, sono state approvate e, quindi confermate, le seguenti aliquote:

**a) 9 per mille**

- Immobili di categoria C, diversi dalle pertinenze;
- Immobili di categoria D;
- Immobili di categoria A/10;
- Ogni altra fattispecie non riconducibile in quelle, di seguito, espressamente tipizzate;

**b) 4 per mille**

Abitazione principale e relative pertinenze;

**c) 4 per mille**

Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che abbiano dovuto trasferire la residenza da tale unità in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata e relative pertinenze.

**d) 4 per mille**

Ex casa coniugale, se abitazione principale, e relative pertinenze. Ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Il soggetto passivo è quindi esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge NON assegnatario, anche se proprietario, per intero o pro, quota, non è tenuto al versamento dell'imposta.

**e) 7,6 per mille**

Unità immobiliare data in uso a gratuito a parenti in linea retta sino al 1° grado ed in linea collaterale sino al 2°, e relative pertinenze, purché gli stessi abbiano nell'immobile la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Ai fini dell'applicazione di tale aliquota, in luogo di quella prevista dalla successiva lettera i), si evidenzia che, a far data dal 1° gennaio 2012:

- 1)** E' previsto l'obbligo per il contribuente, a pena di decadenza dalla possibilità di applicare la stessa, 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 regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di un'ulteriore dichiarazione;
- 4)** Sono comunque fatti salvi gli effetti delle dichiarazioni ritualmente presentate ai medesimi fini in relazione all'Imposta Comunale sugli Immobili 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 come sopra definite, e sia dei soggetti ai quali l'immobile stesso con le relative pertinenze, è dato in uso gratuito;

**f) 7,6 per mille**

Unità immobiliare, e relative pertinenze, 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

**h) 1 per mille**

Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3 bis, del Decreto Legge n. 557/1993, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/1994.

**i) 10,6 per mille**

Unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze, tenute a disposizione del soggetto passivo.

**l) 10,6 per mille**

Aree edificabili

## DETRAZIONE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

La detrazione si applica esclusivamente alle fattispecie di cui alle summenzionate lettere b) – c) – d) ed altresì alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.



### COME SI VERSA L'IMPOSTA

- Per l'anno 2012 il pagamento della prima rata dell'Imposta Municipale Propria è effettuato, entro il 16 giugno, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote\* e la detrazione di base, mentre la seconda rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intera annualità in applicazione delle aliquote deliberate, con conguaglio sulla prima rata.
- Per l'anno 2012, solo per l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze la stessa può essere versata, in alternativa:
  - a) in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e la detrazione di base, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;
  - b) in due rate, di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e la detrazione di base e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno conguaglio sulla prima rata.

\* 4 per mille per l'abitazione principale e relative pertinenze;

\* 2 per mille per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3 bis, del Decreto Legge n. 557/1993, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/1994;

\* 7,6 per mille tutti gli altri immobili;

E' riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, dei fabbricati strumentali all'agricoltura e delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, l'aliquota di base pari al 7,6 per mille. La quota dovuta allo Stato deve essere versata contestualmente alla quota dovuta al Comune.

I versamenti cumulativi per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nel Comune di Cervia, devono essere effettuati, ai sensi di legge, mediante F24. Solo a decorrere dal 1° dicembre 2012, possono essere effettuati anche tramite apposito bollettino postale.

**Codice Comune: C553**

#### Codici Tributo:

<b>3912</b>	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, comma 7, Decreto Legge n. 201/2011 – COMUNE
<b>3913</b>	IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE
<b>3914</b>	IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE
<b>3915</b>	IMU - imposta municipale propria per i terreni – STATO
<b>3916</b>	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE
<b>3917</b>	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – STATO
<b>3918</b>	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE
<b>3919</b>	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – STATO
<b>3923</b>	IMU – imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE
<b>3924</b>	IMU – imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE

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.

**E' abrogata, a decorrere dall'anno 2012, con Delibera C.C. n. 43/27.09.2012, di approvazione del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, la fattispecie per cui, in caso di decesso del contribuente, gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta entro 30 giorni dalla scadenza del termine previsto dalla vigente normativa per la presentazione della dichiarazione di successione. Valgono anche per essi, pertanto, i termini ordinari.**

#### 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. Trattandosi di istituto complesso, che prevede misure sanzionatorie e tempi di applicazione diversi a fronte delle differenti 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), 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.**