



COMUNE DI CERVIA

# IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) <sup>1</sup>

## PRESUPPOSTI

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi compresa l'abitazione principale o assimilata, se trattasi di unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, e le relative pertinenze. Sono invece considerate **pertinenze dell'abitazione principale** il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, classificati nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ogni singola categoria catastale, anche se iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Fermi gli effetti della sentenza della Corte costituzionale n.209/2022 per effetto della quale «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore **dimora abitualmente** e **risiede anagraficamente***», preme evidenziare, nell'ottica della più ampia collaborazione con il contribuente, che l'Amministrazione proseguirà, al dichiarato fine di perseguire l'equità fiscale, nella puntuale e capillare attività di verifica rispetto alle situazioni che realizzano la fattispecie del cd "spacchettamento" per accertare la sussistenza, nel concreto, dei presupposti normativamente previsti.

### Sono considerate abitazioni principali le seguenti fattispecie:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare (purché non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- Unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti

<sup>1</sup> Aggiornamento del 30.04.2024

locata.

## AIRE

A far data dal 01.01.2020 il legislatore **NON** ha più riconosciuto la norma di esenzione in favore degli AIRE prevista dall'articolo 9 bis del Decreto-legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito in Legge n. 80 del 23 maggio 2014. Dall'anno d'imposta 2020, quindi, **NON** beneficia della disciplina agevolativa prevista per l'abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

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

## SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO

A partire dall'anno 2021, ai sensi dell'art. 1, comma 48, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà (riduzione del 50%).

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

## COMODATO D'USO GRATUITO

*Novità!*

Ai fini della sussistenza della fattispecie del "comodato d'uso gratuito" (**vedi Aliquote IMU 2026**) si richiama il principio di diritto (**Cass. 37646/2022**) che esclude l'applicabilità dell'agevolazione nel caso in cui il comodatario, che nell'immobile ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, sia comproprietario o titolare, pro quota, di un altro diritto reale sul medesimo.

## BENI MERCE

*Novità!*

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

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

Si segnalano, per ogni opportuna valutazione, i seguenti orientamenti della Corte di Cassazione:

- 1) **L'agevolazione trova applicazione solo per le nuove costruzioni, risultando pertanto esclusi i fabbricati derivanti da ristrutturazione;**<sup>2</sup>
- 2) **La locazione, anche temporanea/transitoria nel corso dell'anno, impedisce il riconoscimento dell'agevolazione per l'intera annualità;**<sup>3</sup>
- 3) **L'agevolazione è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, della dichiarazione IMU.**<sup>4</sup> **La dichiarazione IMU deve essere presentata per ogni annualità.**<sup>5</sup>

## SOGGETTI PASSIVI

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

<sup>2</sup> Cass. n. 10392/2025

<sup>3</sup> Cass. n. 10394/2025, n. 18944/2025

<sup>4</sup> Cass. n. 5191/2022, n. 37385/2022, n. 28806/2023, n. 24200/2024, n. 32115/2024, n. 737/2025, n. 8357/2025

<sup>5</sup> Cass. n. 8357/2025

N.B.: In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, e l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Per il calcolo dei mesi dell'anno (*nei quali si è protratto il possesso*) si computa per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni dei quali è composto il mese stesso. Il giorno del trasferimento dell'immobile è sempre computato a carico del soggetto acquirente e l'imposta dovuta per il mese del trasferimento è sempre a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso dovessero risultare uguali a quelli del cedente.

## DEFINIZIONI

Per **FABBRICATO**, si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato ***l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente***; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Per **AREA FABBRICABILE** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. ***Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.*** Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ***comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004***, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Su richiesta del contribuente, il Comune attesta se un'area, sita nel proprio territorio, è fabbricabile in base ai già menzionati criteri.

Rientra nella nozione di area edificabile anche l'ulteriore ipotesi di cui al secondo capoverso dell'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, per cui *"... In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ..."*.

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

## DICHIARAZIONE IMU/IMPI

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione, o in alternativa trasmetterla in via telematica, **entro il 30 giugno dell'anno<sup>6</sup> successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.**

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

Il D.M. 24 aprile 2024 del Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU/IMPI, le relative istruzioni per la compilazione nonché le specifiche tecniche per la

---

<sup>6</sup> Derogano a tale principio sia "i beni merce" e sia "gli enti non commerciali"

trasmissione telematica.<sup>7</sup>

Per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo IMU, occorre ricordare il principio generale secondo il quale tale obbligo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal comune.

Pertanto, si può affermare che **la dichiarazione IMU deve essere presentata** quando:

### **1) GLI IMMOBILI GODONO DI RIDUZIONI DELL'IMPOSTA.**

Le fattispecie sono le seguenti:

- **i fabbricati di interesse storico o artistico.**
- **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.**
- **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio (...) si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**c.d. "beni merce"**), e che non siano in ogni caso locati.
- **una sola unità immobiliare a uso abitativo**, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia (art. all'art. 1, comma 48, della legge n. 178 del 2020).
- **gli immobili non utilizzabili né disponibili di cui all'art. 1, comma 759, lett. g-bis) della legge n. 160 del 2019.**

Si evidenzia che **per le abitazioni locare a canone concordato** di cui alla legge n. 431 del 1998, per le quali l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, è ridotta al 75 per cento, è venuto meno l'obbligo dichiarativo.

### **2) IL COMUNE NON È COMUNQUE IN POSSESSO DELLE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA.**

Le fattispecie più significative sono le seguenti:

- **l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;**
- **l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;**
- **l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile.** Nel caso in cui il comune abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area predeterminato dal comune;
- **il terreno agricolo è divenuto area edificabile e/o viceversa;**
- **l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;**

---

<sup>7</sup><https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/Dichiarazione-telematica-IMU/enti-non-commerciali-enc/modello-di-dichiarazione-e-istruzioni/dichiarazione-imu-impie-dichiarazione-imu-enc-anno-2024/index.html>

- **i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- **l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;**
- **l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;**
- **i terreni agricoli, posseduti e condotti dai CD e dagli IAP, di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione;**
- **l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;**
- **il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato,** per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- **è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;**
- **è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie,** a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- **le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del Codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile.** Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- **l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà).** In tale fattispecie l'amministratore del condominio o della comunione è obbligato a presentare la dichiarazione;
- **l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;**
- **si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge** (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- **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.**

Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

## **DICHIARAZIONE IMU ENTI NON COMMERCIALI**

**Devono presentare la dichiarazione al Comune nel cui territorio si trovano immobili, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando l'apposito modello ministeriale. Trova applicazione il regolamento approvato con DM del MEF 19 novembre 2012, n. 200. La dichiarazione DEVE essere presentata ogni anno.<sup>8</sup>**

**Il D.M 24 aprile 2024 del Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU per gli enti non commerciali (IMU ENC), le relative istruzioni per la compilazione nonché le specifiche tecniche per la trasmissione telematica.**<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Cass. n. 37385/2022: confermato che "... il principio della decadenza da un beneficio fiscale in assenza del compimento di un onere di comunicazione espressamente previsto dalla legge è del resto un principio generale del diritto tributario (v. Cass. n. 21465 del 2020; Cass. n. 5190 del 2022)".

<sup>9</sup><https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/Dichiarazione-telematica-IMU/enti-non-commerciali-enc/modello-di-dichiarazione-e->

**Il nuovo modello dovrà essere utilizzato per la trasmissione esclusivamente telematica della dichiarazione IMU ENC.**

## **COME SI CALCOLA L'IMPOSTA BASE**

### **IMPONIBILE**

Il valore degli immobili è così determinato:

#### **FABBRICATI**

- Fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 160;
- Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 140;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 80;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale D/5: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 80;
- Fabbricati classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5): rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 65, a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1: rendita catastale rivalutata e moltiplicata per 55;
- Fabbricati di categoria D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: il valore è dato dal costo che risulta dalle scritture contabili, comprensivo delle spese incrementative, rivalutato con appositi coefficienti annualmente fissati con decreto ministeriale;

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

### **TERRENI AGRICOLI**

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

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

Sono, invece, esenti dall'imposta i terreni agricoli, **posseduti e condotti** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004.

### **AREE EDIFICABILI**

*Novità!*

Si evidenzia che con **Delibera G.C. n. 300/30.12.2025** sono stati approvati i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per **l'anno 2026**. Tutta la documentazione è scaricabile al seguente indirizzo: <https://www.comune.cervia.ra.it/it/page/stima-valori-medi-aree-edificabili>

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

[istruzioni/dichiarazione-imu-impi-e-dichiarazione-imu-enc-anno-2024/index.html](https://www.comune.cervia.ra.it/it/page/stima-valori-medi-aree-edificabili)

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

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

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

Si precisa che:

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

❖ Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La base imponibile è ridotta nella misura del 50%.

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

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

## **COME SI VERSA L'IMPOSTA**

### **ACCONTO 2026**

#### **(1ª rata)**

Per l'anno 2026, la prima rata, per tutte le fattispecie non escluse e/o esenti, scade il **16 giugno 2026**.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

### **CODICI TRIBUTO**

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

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

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

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

relazione all'immobile condiviso.

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

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

## **SALDO 2026** **(2<sup>a</sup> rata)**

Per le fattispecie non escluse e/o esenti, il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote confermate per l'anno 2026, scade **16 dicembre 2026**.

## **ALIQUOTE IMU 2026** *Novità!*

**Sono confermate, per l'anno 2026, le aliquote già vigenti per l'anno 2025** di cui al prospetto approvato, quale parte integrante e sostanziale, con la **Delibera di Consiglio Comunale n. 12/27.02.2025** (<https://www.comune.cervia.ra.it/it/page/calcolo-imu>).

Per semplificazione si riportano le aliquote nella tabella che segue:

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019.		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,06%
Terreni agricoli		0,76%
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al secondo grado (in linea retta e collaterale) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale	0,76%

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A/7 Abitazioni in villini</li> <li>- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi</li> <li>- Con contratto registrato</li> <li>- Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al primo grado (ipotesi di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019)</li> <li>- Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.</li> </ul>	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).	Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità	1%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).	<p>Immobili di categoria A10, B, C</p> <p>Categoria catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A/10 Uffici e studi privati</li> <li>- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme</li> <li>- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)</li> <li>- B/3 Prigioni e riformatori</li> <li>- B/4 Uffici pubblici</li> <li>- B/5 Scuole e laboratori scientifici</li> <li>- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9</li> <li>- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto</li> <li>- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate</li> <li>- C/3 Laboratori per arti e mestieri</li> <li>- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)</li> <li>- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)</li> </ul>	1%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).	<p>Categoria catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C/1 Negozi e botteghe</li> <li>- Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo</li> <li>- Destinazione d'uso: Utilizzato per attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni</li> </ul>	1%

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

## **PRECISAZIONI**

- Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

- Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747<sup>10</sup> e 760<sup>11</sup>, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.
- Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.
- Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".
- Per **contratti di locazione** di immobili **devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.**

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

## PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

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

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

<sup>10</sup> La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

“... a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori ...”

<sup>11</sup> “... Per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento ...”.

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

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

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

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

A far data dal 1° gennaio 2023 ai sensi dell'art. 1, comma 759, lett. g bis) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 sono esenti, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, tra gli altri, *"... 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, secondo comma, o 633 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 Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione ..."*.

### **RAVVEDIMENTO OPEROSO**

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

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

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

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