



Unione Comuni Modenesi Area Nord - Servizio Tributi
Via Giolitti 22 – 41037 Mirandola (MO)
COMUNE DI CAVEZZO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - ANNO 2020

ALIQUOTE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 15 maggio 2020, sono state approvate le seguenti aliquote per l'anno 2020:

- 1) aliquota ridotta per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, pari allo **0,45 per cento** e detrazione di euro 200,00;
- 2) aliquota ridotta pari allo **0,45 per cento** per gli alloggi regolarmente assegnati dall'ACER;
- 3) aliquota agevolata pari allo **0,47 per cento** per le abitazioni e relative pertinenze, locate con contratto registrato a soggetti che in seguito agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 hanno dovuto lasciare la propria abitazione di residenza in quanto distrutta od oggetto di ordinanza di inagibilità totale o parziale; l'applicazione dell'aliquota ridotta è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, di una comunicazione redatta utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione; la comunicazione deve essere presentata entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto. *L'agevolazione termina con il ripristino dell'immobile danneggiato (data di ultimazione lavori o data di accatastamento, se antecedente). Si precisa inoltre che se l'immobile danneggiato è oggetto di compravendita, quindi non più destinato ad essere la residenza del soggetto originario, l'agevolazione termina alla data del rogito di trasferimento.*
- 4) aliquota agevolata pari allo **0,46 per cento** per le abitazioni e relative pertinenze, concesse con comodato registrato a soggetti che in seguito agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 hanno dovuto lasciare la propria abitazione di residenza in quanto distrutta od oggetto di ordinanza di inagibilità totale o parziale; l'applicazione dell'aliquota ridotta è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, di una comunicazione redatta utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione; la comunicazione deve essere presentata entro 90 giorni dalla data di registrazione del comodato. *L'agevolazione termina con il ripristino dell'immobile danneggiato (data di ultimazione lavori o data di accatastamento, se antecedente). Si precisa inoltre che se l'immobile danneggiato è oggetto di compravendita, quindi non più destinato ad essere la residenza del soggetto originario, l'agevolazione termina alla data del rogito di trasferimento.*
- 5) aliquota pari ad **1,06 per cento** per le abitazioni e relative pertinenze, prive di contratto di locazione registrato o comodato, da rapportarsi al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale condizione;
- 6) aliquota dello **0,65 per cento** per i fabbricati di categoria C/1 e C/3 che nel corso del 2020 sono oggetto di nuovo contratto di locazione; l'aliquota si applica a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione ed è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, di apposita comunicazione redatta su modulo predisposto dal Comune che deve essere presentata entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto; tale aliquota è applicabile solo per l'anno 2020;
- 7) aliquota pari allo **0,46 per cento** per i fabbricati, diversi da quelli di cui al gruppo catastale D, che pur essendo agibili non siano utilizzabili ed accessibili per l'esistenza di un cantiere finalizzato al ripristino dei danni causati dagli eventi sismici del maggio 2012; l'agevolazione è limitata al solo periodo durante il quale è impedito l'accesso e l'utilizzo dei locali ed è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, di apposita comunicazione redatta su modulo predisposto dal Comune che deve essere trasmessa entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU per l'anno d'imposta relativo a quello per cui si chiede l'applicazione dell'aliquota agevolata;
- 8) aliquota pari allo **0,00 per cento** per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993;
- 9) aliquota pari allo **0,00 per cento** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- 10) aliquota pari all'**1,00 per cento** per gli immobili diversi da quelli di cui ai precedenti punti.

DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

COMODATI

A decorrere dal 1° gennaio 2016 (legge n. 208/2015) per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50%. L'agevolazione spetta a condizione che il comodante risieda e dimori nel Comune di Cavezzo, possieda al massimo due abitazioni, non di lusso, nel

territorio di Cavezzo, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio che la utilizza come propria abitazione principale. Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per **le pertinenze** dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per usufruire dell'agevolazione il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Il contribuente è poi tenuto a presentare la dichiarazione IMU.

L'aliquota da utilizzare è quella ordinaria pari all'1,00 per cento, salvo che non si rientri contemporaneamente nell'ipotesi di abitazione data in comodato a soggetti che hanno dovuto abbandonare la propria abitazione a causa degli eventi sismici del 2012, nel qual caso, se sussistono le condizioni come specificate sopra, l'aliquota da utilizzare è pari allo 0,46 per cento.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

A decorrere dal 1° gennaio 2016 per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25%.

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

L'aliquota da utilizzare è quella ordinaria dell'1,00 per cento, salvo che non si rientri nell'ipotesi di abitazione locata a soggetti che hanno dovuto abbandonare la propria abitazione a causa degli eventi sismici del 2012, nel qual caso, se sussistono le condizioni come specificate sopra, l'aliquota da utilizzare è pari allo 0,47 per cento.

Agevolazione per i contratti a canone concordato

Il decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 prevede per i contratti a canone concordato per i quali non è chiesta l'assistenza delle associazioni di categoria l'obbligo di un'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto, sia sotto il profilo economico che normativo, all'accordo territoriale, "anche con riguardo alle agevolazioni fiscali". Tale attestazione deve essere fornita da parte di almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo. Le agevolazioni IMU, quindi, possono essere riconosciute solo in presenza della detta attestazione, che dovrà essere presente nei contratti stipulati a decorrere dal 1° dicembre 2017, ovvero dalla data di entrata in vigore dell'integrazione degli accordi territoriali per l'Unione Comuni Modenesi Area Nord.

Si precisa, infine, che al fine di beneficiare delle agevolazioni IMU è necessaria la presentazione della dichiarazione IMU, mentre non è necessario inviare preventivamente o allegare alla dichiarazione IMU copia del contratto e dell'attestazione, che saranno eventualmente richiesti dall'ente in sede di verifica.

VERSAMENTI

Il pagamento deve fatto dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta deve essere effettuato in due rate:

PRIMA RATA: ENTRO IL 16 GIUGNO 2020

SECONDA RATA: ENTRO IL 16 DICEMBRE 2020

L'imposta dovuta per l'anno in corso può essere versata in unica soluzione, entro il termine di scadenza della prima rata.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Esempio: IMU complessivamente dovuta uguale a € 18,00 (di cui € 7,00 in acconto e € 11,00 a saldo). Il versamento in acconto non deve essere effettuato, mentre col saldo si verserà l'intero importo pari a € 18,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del **modello F24**. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale D calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale, pari a 0,24% (1,00% - 0,76%) deve essere versata utilizzando il codice tributo 3930.

Gli altri codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:

Descrizione	IMU Comune	IMU Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU per i terreni agricoli o incolti	3914	
IMU per le aree fabbricabili	3916	
IMU per gli altri fabbricati	3918	
IMU fabbricati D	3930	3925

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è, per il **Comune di Cavezzo, C398**. Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

ARROTONDAMENTO - L'importo da versare **per ogni singolo rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro** con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare nel rigo F24: 118,49 euro diventa 118,00 euro; totale da versare nel rigo F24: 118,50 euro diventa 119,00 euro).

E' possibile calcolare l'IMU e stampare il mod. F24 accedendo al link:

<http://www.comuneweb.it/egov/Cavezzo/Calcolo.html>

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2019 – da presentare entro il 31/12/2020

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato. Inoltre, è necessario presentare la dichiarazione nei casi in cui le informazioni pur possedute dal Comune o da altri enti non sono trattabili in forma massiva.

CASISTICA RICORRENTE

- **Abitazione principale (solo A/1, A/8 e A/9)**
 - Se l'immobile cessa o diventa abitazione principale del soggetto passivo, questo non deve essere dichiarato se vi è coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica. Infatti, si ricorda che nell'IMU l'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo ha sia la residenza che la dimora abituale;
 - Se lo stesso nucleo familiare ha due abitazioni nello stesso comune, allora deve dichiarare quale delle due è abitazione principale, perché la normativa prevede che all'interno dello stesso comune uno stesso nucleo familiare non può beneficiare dell'agevolazione per due abitazioni principali;
- **Pertinenze (solo di A/1, A/8 e A/9)**
 - Le pertinenze dell'abitazione principale non vanno dichiarate. La normativa pone vincoli al numero di pertinenze, ovvero possono considerarsi tali una per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7. Se unitamente all'abitazione è accatastata anche una pertinenza, come una soffitta o una cantina che andrebbero accatastate in categoria C/2, ed il contribuente possiede un'altra pertinenza di categoria C/2 accatastata separatamente, questa non può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale e conseguentemente andrà dichiarata e sarà soggetta all'aliquota ordinaria.
 - I C/2, C/6 e C/7 che non sono destinati a pertinenza, ovvero quelli che pur destinati a pertinenza eccedono i limiti di cui al punto precedente (come nel caso di due C/6 destinati a pertinenza) devono essere sempre dichiarati;
- **Per gli immobili locati o dati in comodato registrato**, per i quali si applica l'aliquota ordinaria dell'1,00 per cento non occorre presentare alcuna dichiarazione o comunicazione, salvo che non si acceda anche alla riduzione del 50 per cento della base imponibile (per i comodati) o alla riduzione del 25 per cento dell'imposta (per i canoni concordati), nel qual caso occorre presentare la dichiarazione;
- **Per gli immobili dati in comodato non registrato**, per i quali si applica l'aliquota ordinaria dell'1,00 per cento, occorre presentare la comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune;
- **Le abitazioni locate con contratto registrato o date in comodato** a soggetti che hanno dovuto lasciare la propria abitazione di residenza a causa del sisma, e per i quali spetta un'aliquota rispettivamente dello 0,47 per cento e dello 0,46 per cento, sono soggette, in luogo della dichiarazione IMU, alla presentazione della comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune; se per queste abitazioni si accede anche alla riduzione del 25 per cento dell'imposta (prevista per le locazioni a canone concordato) o alla riduzione del 50 per cento della base imponibile (prevista per le abitazioni date in comodato alle condizioni previste dalla legge n. 160/2019) occorre presentare, anche la dichiarazione IMU.
- **Abitazione assegnata, con provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli minori e dei figli maggiorenni portatori di handicap grave**. In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.

- **Immobili posseduti da anziani o disabili che hanno la residenza in istituti di ricovero o sanitari.** La dichiarazione deve essere presentata solo se si possiedono più abitazioni, al fine di individuare l'abitazione principale. Il Comune ha deliberato di considerare l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, assimilata all'abitazione principale.
- **Immobili esenti.** In tutti i casi di esenzione, fatta eccezione per quella collegata alla categoria catastale E, la dichiarazione IMU va sempre presentata.
- **Immobili esenti, ma utilizzati in modo promiscuo.** Nel caso di immobili utilizzati in modo promiscuo, ovvero in parte per lo svolgimento in modo non commerciale di una delle attività elencate nell'articolo 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992, ed in parte per attività commerciale, occorre calcolare la parte soggetta ad IMU seguendo i criteri stabiliti nel DM n.200/2012 ed occorre presentare la dichiarazione IMU/TASI ENC.
- **La dichiarazione deve essere presentata anche nei seguenti casi:**
 - il fabbricato inagibile, ritorna ad essere agibile/abitabile;
 - il terreno agricolo ha diritto all'esenzione in quanto posseduto da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo professionale;
 - 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;
 - il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
 - l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
 - il valore dell'area fabbricabile è variato (in aumento o diminuzione) rispetto a quello dell'anno precedente;
 - 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);
 - è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
 - per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, valorizzato a scritture contabili, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
 - l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);
 - l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma;
 - l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE 2019

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

I modelli di dichiarazione e di comunicazione sono disponibili presso il Servizio Tributi e sul sito web: <https://www.comune.cavezzo.mo.it/imposta-municipale-propria-imu/>

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata all'Ufficio relazioni col pubblico – URP del Comune di Cavezzo, il quale rilascia apposita ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" e con l'indicazione dell'anno di riferimento.

In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

La dichiarazione può essere inviata anche telematicamente a mezzo posta certificata alla PEC: ufficiotributi.unione@pec.it

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Servizio Tributi del Comune di Cavezzo, e-mail ufficio.tributi@comune.cavezzo.mo.it - Tel. 0535/49814-29608 negli orari di apertura al pubblico.