



Unione Comuni Modenesi Area Nord

Servizio Tributi

Via Giolitti 22 – 41037 Mirandola (MO)

COMUNE DI CAVEZZO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - ANNO 2024

ALIQUOTE

Per l'anno 2024 l'Amministrazione comunale non ha deliberato nessuna variazione alle aliquote che restano confermate rispetto all'anno precedente:

- 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 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.*
- 3) 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.*
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) aliquota ordinaria dell'**1,06 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 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

COMODATI

Per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50% (art. 1, comma 747, lett. c) legge n. 160/2019). 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 anche tenuto a presentare la dichiarazione IMU.

L'aliquota da utilizzare è quella ordinaria pari all'1,06 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.

ATTENZIONE: la riduzione del 50% non si applica nel caso in cui comodatario e comodante siano comproprietari dell'abitazione concessa in comodato.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

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% (art. 1, comma 460, legge n. 160/2019). E' necessario che il contratto di locazione riporti, nell'ipotesi in cui le parti non si siano avvalse delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, l'attestazione sottoscritta da una delle associazioni di categoria.

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

L'aliquota da utilizzare è quella ordinaria dell'1,06 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, l'aliquota da utilizzare è pari allo 0,47 per cento.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

Art. 1, comma 48 della legge n. 178/2020 – Riduzione dell'IMU paria al 50% sull'unica abitazione non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. L'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI ALLA VENDITA DA IMPRESA COSTRUTTRICE (FABBRICATI MERCE)

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (Art. 1, comma 769, Legge n. 160/2019).

IMMOBILI INAGIBILI SISMA

Si precisa che nel 2024 non è stata confermata la disposizione normativa che esentava gli immobili distrutti o inagibili a causa degli eventi sismici del 2012. Pertanto, a decorrere dal 2024, tali immobili sono soggetti al regime ordinario, ed in caso di persistente inagibilità si avrà diritto alla riduzione del 50%, come per tutti gli altri immobili inagibili. Con riferimento alle principali casistiche si precisa:

- a) se l'immobile è ancora inagibile ed iscritto in catasto con rendita, l'IMU è dovuta con la riduzione dell'imposta del 50%, considerando la rendita catastale;
- b) se l'immobile è in corso di ristrutturazione, anche se accatastato con rendita, l'IMU va corrisposta considerando il valore dell'area fabbricabile;
- c) se l'immobile è stato accatastato in categoria F/2 e non sono in corso lavori di ristrutturazione, lo stesso è soggetto ad IMU come area fabbricabile.

Sotto il profilo dichiarativo, si precisa che l'immobile inagibile, ma non oggetto di ristrutturazione, non deve essere dichiarato, in quanto l'inagibilità è già conosciuta dal Comune. Nei casi, invece, in cui l'immobile debba essere valorizzato come area fabbricabile, occorre presentare (nel 2025) la dichiarazione IMU con riferimento al valore venale dell'area.

VERSAMENTI

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

PRIMA RATA: ENTRO IL 17 GIUGNO 2024

SECONDA RATA: ENTRO IL 16 DICEMBRE 2024

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 si versa 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 allo 0,30% (1,06% - 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 per la 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 2023 – da presentare entro il 1° luglio 2024

Con decreto ministeriale 24 aprile 2024 sono stati approvati i nuovi modelli di dichiarazione IMU e IMU Enti non commerciali, con le relative istruzioni, scaricabili al link [Dipartimento Finanze - D.M. del 24 aprile 2024](#), oppure dal sito web del Comune di Cavezzo.

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 telematico che i notai utilizzano per 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 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.

CASISTICHE RICORRENTI

- **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**;
- **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 le abitazioni locate o date in comodato registrato**, per i quali si applica l'aliquota ordinaria dell'1,06 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 a parenti in linea retta genitore/figlio) o

alla riduzione del 25 per cento dell'imposta (per i canoni concordati), in questi casi occorre presentare la dichiarazione;

- **Le abitazioni locatate 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, a pena di decadenza, 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 su modello ministeriale.
- **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.
- **Abitazione posseduta 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 assimilata. Il Comune ha deliberato di considerare l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, assimilata all'abitazione principale, a condizione che non sia locata.
- **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, in attesa dell'emendamento del nuovo decreto di approvazione del modello di dichiarazione IMU/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, oppure cessa di avere diritto all'esenzione per perdita dei requisiti;
 - l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
 - risoluzione del contratto di leasing, anche in caso di mancata riconsegna del fabbricato;
 - 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;
 - è intervenuta la fusione fiscale di due unità abitative;
 - 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

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 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 sul sito web.

La dichiarazione, con gli eventuali allegati, 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 posta, 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, con 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 all’indirizzo PEC: ufficiotributi.unione@pec.it

Può inoltre essere inviata per via telematica, tramite un intermediario abilitato ai sensi dell’art. 3, comma 3, D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni;

Altre informazioni sono disponibili sul sito comunale: <https://www.comune.cavezzo.mo.it/servizi/tributi-finanze-e-contravvenzioni> oppure rivolgendosi al Servizio Tributi del Comune di Cavezzo, e-mail: ufficio.tributi@comune.cavezzo.mo.it - Tel. 0535/621441-621519.